



جامعة الحاج لخضـــر – باتنـــــة–

كلية الهندسة المدنية ، الري والهندسة المعمارية

قسم الهندسة المعمارية

مـــــذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمـــران

تخصص: المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة

من إعداد الطالب: مدور يحي

التعمير وآليات استهلاك العقـــار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة -

---

تحت إشراف الدكتور: الذيب بلقاسم

أستاذ محاضر – أ –

قسم الهندسة المعمارية – جامعة باتنة–

لجنـــة المناقشـــــــة:

– د/خلف الله بوجمعة	أستاذ محاضر	جامعة المسيلة	رئيسا
– د/الذيب بلقاسم	أستاذ محاضر	جامعة باتنـــة	مقررا
– د/عيشور بوجمعة	أستاذ محاضر	جامعة باتنـــة	ممتحنا
– د/عمري ابراهيم	أستاذ محاضر	جامعة باتنـــة	ممتحنا

السنة الجامعية **2011 / 2012**



جامعة الحاج لخضــر – باتنـــــة-

كلية الهندسة المدنية ، الري والهندسة المعمارية

قسم الهندسة المعمارية

مـــــذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمــران

تخصص: المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة

من إعداد الطالب: مدور يحي

التعمير وآليات استهلاك العقــار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة -

---

تحت إشراف الدكتور: الذيب بلقاسم

أستاذ محاضر – أ –

قسم الهندسة المعمارية – جامعة باتنة–

لجنـــة المناقشـــــــة:

– د/خلف الله بوجمعة	أستاذ محاضر	جامعة المسيلة	رئيسا
– د/الذيب بلقاسم	أستاذ محاضر	جامعة باتنـــة	مقررا
– د/عيشور بوجمعة	أستاذ محاضر	جامعة باتنـــة	ممتحنا
– د/عمري ابراهيم	أستاذ محاضر	جامعة باتنـــة	ممتحنا

السنة الجامعية **2011 / 2012**

شكر وتقدير

أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى كل من له دور في نجاح هذا العمل واخص بالذكر الدكتور الذيب بلقاسم لإشرافه على هذه الدراسة وجهوده الدائمة في متابعتها حتى خرجت بصورتها النهائية والى أساتذة قسم الهندسة المعمارية وخاصة الدكتور خلف الله بوجمعة والى الإخوة والأخوات في مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة، وموظفي مديرية ومفتشية أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري والوكالة العقارية الولائية والمصالح التقنية الولائية، وذلك عن كل جهد بذلوه لإنجاح هذه الدراسة .

كما أتقدم بالشكر إلى الإخوة الزملاء يوسف بوذن على توجيهاته والأخ الزميل نذير ملوهي الذي كان له الفضل في المساعدة في رسم الخرائط والى كل من له دور في إنجاح هذه الدراسة .

إهـــــــــــــــــداء

إلى روح والدتي الطاهرة أهدي هذه الرسالة وأدعو لها بالرحمة والمغفرة.

الى روح الاستاذ مسعودان بشير اهدي هذه الرسالة، لولا المنية لكان احد اساتذتي الكرام المناقشين لهذه المذكرة وادعو له بالرحمة والمغفرة

إلى زوجتي التي ساندتني بالجهد والعطاء لإتمام هذه الدراسة.

إلى أولادي فريال، سلسبيل، محمد إسلام الذين كانوا نبراساً لي وبذ لوا كل جهد مستطاع لمساعدتي في مشروعي هذا.

إلى والدي وإخوتي وأخواتي ...الذين تابعوا دراستي بالدعاء إلى العلي القدير بالتوفيق.

إلى كل أساتذتي إلى كل زملائي وزميلاتي في قسم الهندسة المعمارية والى كل من مد لي يد العون والمساعدة.

إلى كل هؤلاء أهدي جهدي المتواضع وأتمنى أن يكون فيه الخير والفائدة.

فهرس الموضوعات

الموضوع **الصفحة**

مدخل عام للدراسة :الإطار المفاهيمي والنظري للدراسة

الفصل الأول

التطور التاريخي لسياسة للتعمير في الجزائر واهم الفاعلين

أولا : التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر

ثانيا:أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير

ثالثا:المتدخلون في التعمير بالجزائر

الفصل الثاني

التطور التاريخي للسياسة العقارية في الجزائر

واهم الأنظمة القانونية المتحكمة فيها والمتدخلون فيها

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمدينة ورقلة

مقدمة

الفصل الرابع:آليات استهلاك العقار الحضري

ثانيا :الآليات غير القانونية

فهرس الأشكال

فهرس الجداول

فهرس الصور

مقدمة

تواجه الجزائر التي دخلت الألفية الثالثة بعشرية كاملة تحديات كبرى يتطلب منها أن ترفعها لتلتحق بركب الدول المتحضرة ومن هذه التحديات النمو الديموغرافي السريع وتوزيعه من جهة ،وحماية ثرواتها الطبيعية والاستعمال الأمثل لمواردها المالية من جهة أخرى.

وان كانت الموارد المالية عرفت ارتفاعا بفضل ارتفاع مداخيل الصادرات من المحروقات جعل الدولة في وضعية مريحة ماليا في هذه العشرية، فان ارتفاع نسبة نمو سكانها تعد أكثر النسب ارتفاعا في العالم[1]، وقد رافق هذا الارتفاع استمرار النزوح الريفي للسكان نحو المدن، ولاستيعاب هؤلاء السكان قامت السلطات العمومية في تسرع بانجاز عمليات تعمير ضخمة .هذه العمليات التعميرية التي أقيمت في ضواحي المدن القائمة، استنزفت العقار الحضري الذي يعتبر إحدى أهم الثروات الطبيعية لتلك المدن وأخلت بالتوازن الداخلي لتلك المدن (يزداد الاحتشاد وتتفاقم الحاجة إلى الشغل والسكن ويحتدم الصراع على مجال الحياة وتتولد عن هذه الحالة وضعيات تأزم تساعد على انتشار أعمال المضاربة حول السكن والعقار والتجهيزات العمومية ،مما يثقل ميزانية التجهيزات والتدخلات العمومية) .

وفعلا، فان سكان الجزائر الذين كانوا في غالبيتهم يقطنون المناطق الريفية حيث كانت نسبة التعمير توازي31,4% سنة 1966 قد أصبحوا اليوم يقطنون المدن بنسبة تفوق 60%.[2]

حتى وإن كانت نسبة النمو السكاني قد عرفت انخفاضا خلال السنوات الأخيرة (من 3.14% في سنة 1966 إلى 1.86% في 2008) فان اتجاه السكان للاستقرار في المدن (84%من سكان الجزائر حضر)يبقى إحدى الخصوصيات الأساسية لبلادنا.

هذا الاستقرار الذي تكون نتيجته توسع أفقي للمدن الجزائرية عادة ما يكون غير منظم، بفعل التعمير بشكليه العشوائي(غير خاضع لأدوات التهيئة والتعمير)والمخطط (مخالفة الرخص الصادرة) بسبب صعوبة في التحكم ومراقبة استهلاك العقار الحضري لهذه المدن، فمع تزايد النمو الديموغرافي وكذلك اتساع رقعة المدن وانتشارها وزيادة وتيرة سرعة نموها،[3] وارتفاع مستوى معيشة سكانها أرغمت الهيئات والسلطات المحلية على التفكير في إيجاد أوعية عقارية لانجاز المشاريع التنموية بكل أنواعها (سكنية ،تجهيزات وتهيئات حضرية) للوصول إلى سد العجز في طلبات الاحتياج من جهة، ومن جهة تلبية الطلب المتزايد على العقار الحضري للبرامج المستقبلية ،وغالبا ما يتم تلبيته باستحداث مخططات

---

[1] قدرالديوان الوطني للسكن والسكان في التعداد الاخيرافريل2008 نسبة النمو السكاني ب 1.86%وعدد السكان ب 34.5مليون نسمة

[2] وزارة تهيئة الإقليم والبيئة ،المشروع التمهيدي للقانون التوجيهي06/06 ص2 2006

[3] محمد الهادي لعروق. المدن الكبرى في الجزائر.المجلة الجغرافية المصرية. العدد 44. 2004. ص 385.أشار في بحثه إلى ارتفاع عدد المدن في الجزائر من 4 مدن عام 1966 الى 32 مدينة كبيرة في تعداد1998 أي بإضافة 28 مدينة جديدة خلال32 سنة.

جديدة أو مراجعة المخططات الموجودة[1]، وذلك بإدخال عدة هكتارات من الأراضي داخل المحيط العمراني من ضواحي المدن أو اقتطاعها من الأراضي الزراعية التي انخفضت بأكثر من 60%منذ الاستقلال[2] بسبب الاقتطاعات المتكررة منها لسد العجز المسجل في العقار الحضري ، إضافة إلى هذه العوامل أصبح الطلب على العقار الحضري لأغراض صناعية وتجارية يعرف تزايدا كبيرا،نظرا للرهانات الاجتماعية والاقتصادية الكبيرة التي تعرف نموا مستمرا ، مما يطرح إشكالية الحصول عليه والتحكم في آليات استهلاكه وضمان مراقبته والحرص على الاستغلال العقلاني له وتطوير أنماط تسييره.

ونظرا للارتباط العضوي بين التعمير والعقار، والمشاكل التي يطرحها هذا الارتباط من تعدد الأنظمة القانونية وكذلك تعقد مقتضياتها القانونية، وتعدد المتدخلين فيهما وتداخل الاختصاصات وصعوبة التنسيق،وكذا غياب رؤية شاملة وتشتت التدخلات القطاعية وضعف التشاور والمشاركة عند اتخاذ القرارات،إضافة إلى النسبة الضعيفة للأراضي القابلة للتعمير وعدم تحيين الخريطة العقارية فانه لابد من معرفة دور التعمير وعلاقته بالتخطيط العمراني وتسليط الضوء على الآليات المتحكمة في استهلاك العقار والآثار السلبية المترتبة عنها ،لإيجاد صيغ جديدة للتحكم في ندرته.

[3] لذلك سنقف في هذا البحث على معرفة خصائص ومميزات التعمير في مدينة ورقلة كعينة للدراسة لمعرفة آليات استهلاك عقارها الحضري ، إذ تعتبر هذه المدينة إحدى المدن الكبيرة الحجم4 وقد [5]شهدت في الآونة الأخيرة زيادة كبيرة في عدد السكان مما زاد من الطلب على العقار الحضري وارتفاع غير مبرر لأسعاره ،ولاشك أن البحث عن عقار بأسعار مقبولة أصبح هاجسا مسيطرا للسكان وللجماعات المحلية لاسيما في ضواحي المدن بعيدا عن الأسعار العالية داخلها ،وهذا الأمر أدى إلى نشوء العديد من التجمعات السكنية في ضواحي المدينة واثر بشكل كبير على آليات النمو فيها .

---

[1] قررت وزارة السكن والعمران مراجعة مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير من جملة

وزارة تهيئة الإقليم والبيئة مرجع سابق ص2

2 يبلغ تعداد سكان مدينة ورقلة 180756نسمة حسب التعداد العام للسكن والسكان 2008 وحسب قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

20/01المؤرخ في 2001/12/12 وفي المادة الثالثة منه فان المدينة الكبيرة هي كل تجمع حضري يضم في حده الأدنى 100 ألف نسمة.

1-أهمية الدراسة

إن أهمية دراستنا تأتي مركزة وبشكل أساسي على هذه الظاهرة والتي نذكر منها الأسباب التالية:

✓ الاستغلال المفرط للاراضي القابلة للتعمير وبالتالي الاخلال باحد اهداف التنمية المستدامة المتمثل في الاستجابة لاحتياجات الاجيال الحاضرة دون ان نعرض للخطر قدرة الاجيال اللاحقة في الاستجابة لحاجياتهم انطلاقا من كون العقار ثروة غير متجددة، وانتهاك القطاعات الغير قابلة للتعمير(محيطات فلاحية، سبخات ،مناطق اثرية .....)[1] التي تحددها المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.

✓ عدم الاستغلال الامثل للجيوب والاوعية العقاريه الفارغة المتواجدة بالمراكز الحضرية وخاصة الناتجة عن افلاس مؤسسات اقتصادية كانت تستحوذ على عقارات معتبرة لبرمجة التعمير بها.

✓ استحواذ بعض المستثمرين على عقارات حضرية هائلة في اطار اللجان الوطنية والولائية للاستثماردون انجاز برامجهم ومشاريعهم ، مما ادى الى تسريع نفاذ الاراضي القابلة للتعمير في فترة وجيزة.

✓ قصور النصوص القانونية والتنظيمية والتشريعية في وضع حد لاستهلاك العقار الحضري غير المخطط وغيرالمدروس، وعدم تطبيقها في حالات اخرى نتيجة ضعف واهمال المسوؤلين المباشرين عنها.

✓ لجوء المسوؤلين الى العقار الحضري ذوالطبيعة القانونية -ملك للدولة- لانجاز البرامج المختلفة وترك العقار ذو الملكية التابعة للخواص مما ادى الى عدم تطبيق مخططات التعمير.

✓ تبديد الاحتياطات العقارية الموجودة والميل تحو تعمير الاراضي الفلاحية.

✓ نقص الدراسات العمرانية المتعلقة بالعقار الحضري وكيفة تسيره واستغلاله وانتاجه.

2- الاشكالية

تزداد اشكالية العقار في الجزائر حدة من سنة الى اخرى وهذا في ظل انحسار وندرة الاراضي القابلة للتعمير التي تعرفها معظم المدن الجزائرية وهذا مايؤكده التقرير العام للمجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر لسنة 2004 الذي اشار الى ان من مجموع المساحة العامة للجزائر المقدرة ب 238 مليون هكتار ،تشكل الاراضي القابلة للتعمير مانسبته 0.5% أي ما يقارب 1.19 مليون هكتار .[2]

فالعقار الحضري بمثابة الوعاء الذي يستقبل مختلف البرامج التنموية من سكن ومرافق وصناعة ... الخ، وعلى هذا الأساس فان أي غموض في استهلاكه يؤدي إلى انعكاسات سلبية على مختلف النشاطات المذكورة وعائق في تجسيدها.

---

1 المادة23 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 الجريدة الرسمية رقم 49

2 المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي،تقريرلجنة التوقعات والتنمية الاقتصادية والاجتماعية2004/05/22 ص39

وعلى ضوء ماذكر سابقا وعلى ضوء الإشكالية المطروحة فإننا نتسال:

✓ ماهي آليات الاستهلاك والتحكم في العقار الحضري في المدينة الجزائرية بما يتوافق مع مبدا الاستدامة ؟

✓ هل العوائق وطبيعة أي منطقة تعطي الشكل العام للمدينة وتساعد على استهلاك عقارها ؟

✓ هل النصوص القانونية الحالية كافية لمعالجة المشكلة العقارية أو تستكمل باستصدار نصوص قانونية جديدة ؟

✓ ما مدى نجاعة الإجراءات المتخذة من طرف الدولة والجماعات المحلية في مجال تطبيق القانون من ناحية ترشيد استهلاك العقار الحضري؟

✓ ماهي النتائج الناجمة عن ظاهرة التعمير العشوائي (البناء بدون تراخيص) واثرها على العقار الحضري (نظريا عقارات معدة لبرامج مختلفة لكن ميدانيا هي معمرة تعمير فوضوي عشوائي) ؟

3- الفرضيات :

تم الاعتماد في الدراسة على الفرضيات التالية.

❖ الفرضية الأولى

✓ غياب رؤية عمرانية شاملة للمتدخلين أدى إلى استهلاك غير عقلاني للعقار الحضري في المدينة الجزائرية.

❖ الفرضية الثانية

✓ إن استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية يتم وفقا لآليات غير متجانسة.

4- اسباب اختيار الموضوع:

يرجع اختيار الموضوع لسببين:

1.4سبب تقني

والمتمثل في:

✓ نمو الظاهرة العمرانية بشكل كبير، وتقلص العقار الحضري دون ان يتبع ذلك بمجهودات من الدولة للحفاظ عليه وترشيد استهلاكه.

✓ توفر الامكانات المادية والمالية وتعدد البرامج التنموية المختلفة يقابله غياب اوعيتها العقارية مما يؤدي الى نقل هذه البرامج الى مناطق اخرى وبالتالي حرمان المناطق الاولى من التنمية.

✓ إختلالات في شغل المساحات بالمدن في ظل غياب سياسة عقارية شاملة، ادى الى تنمية عشوائية وضياع مساحات عقارية كبيرة.

✓ عدم الاهتمام بالعقار الحضري في الاقطاب العمرانية الجهوية ، دفعنا الى دراسة مدينة ورقلة كنموذج ، للتعرف الى مآل اليه عقارها ودرجة استهلاكه.

2.4 سبب شخصي:

الاحتكاك المباشر بالعديد من الإطارات والمسؤولين والزملاء العاملين في مختلف المديريات والمصالح التقنية التي لها علاقة بالعقار والمدينة ،إضافة إلى طبيعة تكويني (تهيئة عمرانية) وطبيعة عملي (مديرية التعمير والبناء) وكذا الملاحظات السلبية التي تبرز على المدينة وخاصة منها استهلاك العقار الحضري ،جعلنا نشعر بأهمية وضرورة القيام بدراسة حول التعمير كعملية للتنمية في المدينة ومعرفة الآليات التي تستهلك العقار الحضري بها .

5-أهداف البحث:

- ✓ معرفة أسباب التدهور المتزايد للعقار الحضري و تحسيس السلطات بمدى أهميته وذلك من اجل ترشيده والتحكم في استهلاكه.
- ✓ محاولة وضع سياسة عقارية حضرية تهدف إلى تدعيم قدرة هذه المدينة وتامين تنميتها المستدامة حتى تكون قادرة على مواكبة التحولات والتحديات التي تجابهها.
- ✓ تمثل مدينة ورقلة نموذجا واضحا لاستهلاك العقار الحضري (توقيف التعمير بمدينة حاسي مسعود وتوجيه التعمير نحو مدينة ورقلة) علاوة على انقراض مساحات واسعة من عقارها الزراعي والتهام النمو العمراني له.

6- المنهجية المتبعة:

1.6.اختيار المنهج:

لكوننا نسعى لوصف آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية ، وتصويرها كميا عن طريق جمع المعطيات عن المشكلة وتصنيفها وتحليلها فقد اعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي والتاريخي والمقارن.

1.1.6 المنهج الوصفي :

لوصف هو رصد حال أي شيئ ،سواء كان وصفا فيزيائيا ،أم بيان خصائص مادية أو معنوية لأفراد أو جماعات ،ولقد يكون هذا الرصد أو الوصف كميا معبرا عنه بالأرقام ،أو كيفيا ،أو يجمع بينهما ولقد يتضمن بين المرصود وبين غيره،كما يقوم بعمل تنبؤات عن سلوك الظاهرة في المستقبل[1] وهو منهج مناسب لموضوع البحث قصد التعمق أكثر في معرفة آليات استهلاك العقار الحضري ومحاولة تفسيرها على ضوء تحليل النتائج ،لكننا إلى جانب هذا المنهج وظفنا منهجين تدعيميين هما:

2.1.6.المنهج التحليلي

وذلك من خلال دراسة الواقع وفهم العوامل التي أثرت على أنماط استعمالات الأراضي الحالية في المدينة وفهم وتحليل أسباب الفجوة بين التخطيط النظري والواقع العملي.

---

[1] د صلاح الدين شروخ .منهجية البحث العلمي ،دار العلوم للنشر والتوزيع 2003 ص 149

3.1.6.المنهج التاريخي

ويعتمد هذا المنهج على عملية استرداد ما كان في الماضي ليتحقق من مجرى الأحداث لكون الحاضر هو نتاج الماضي ولا يمكن فهم الحاضر إلا بتقصي جذوره التاريخية ،حيث أننا من خلاله نحاول معرفة تطور أنظمة العقار من مرحلة إلى أخرى والوقوف على أهم الأسباب المؤدية لذلك .[1]

4.1.6.المنهج المقارن

وذلك لإجراء مقارنة بين استهلاك العقار في المدن القديمة (القصر) والمدينة الحديثة للاستفادة منها والوقوف على أوجه الاختلاف والتشابه.

2.6. تعيين تقنيات البحث

باعتبار أن تقنيات البحث هي وسائل يستعملها الباحث، والتي بواسطتها يستطيع جمع المعلومات في الواقع (ميدان البحث). فضلنا أن يكون عملنا معتمد على التقنيات التالية:

1.2.6.المقابلة نصف الموجهة

كونها تعتبر من أهم الوسائل البحثية لجمع البيانات والمعلومات بدقة من الميدان وقد استعملنا هذه التقنية بالمديريات والهيآت والوكالات التي لها علاقة مباشرة وغير مباشرة بالتعمير والعقار الحضري.

2.2.6.البحث الوثائقي

الذي ساعدنا في تكوين ملف وثائقي حول القوانين والمراسيم الرسمية المتعلقة بتسيير العقار في الجزائر خلال السنوات الماضية، إضافة إلى مجموعة المقالات الصحفية والملتقيات المحلية والوطنية والدولية.

3.2.6.المعالجة الإحصائية للبيانات

إن استخدامنا للإحصاء الوصفي والإحصاء التحليلي يظهر على مستوى العمليات التالية:التفريغ الشامل للمعلومات ،بناء الجداول البسيطة التي تصف توزيع المعطيات على قيم مختلف المتغيرات ،بناء الجداول المتقاطعة التي تصف العلاقة الارتباطية بين المتغيرات المستقلة والتابعة،حساب النسب المئوية التي تسمح بالمقارنة ،القراءة الإحصائية المباشرة للجداول البسيطة والمتقاطعة .

والغرض من التقنيات التي تم اختيارها هو الوصول إلى الواقع بغية التحقق من فرضيات وأهداف البحث.

7. تحديد اطار البحث .

حدد اطار دراستنا للموضوع ب :

1.7. الإطار المكاني : يركز مجال دراستنا الميدانية بشكل عام على مدينة ورقلة كعينة للدراسة وذلك للأسباب التالية:

---

[1] د وفقي السيد الامام. البحث العلمي المكتبة العصرية للنشر والتوزيع ،جمهورية مصر العربية 2008 ص 93

✓ لكونها مكان حيوي اقتصادي (مركز محروقات) وقطب نمو قوي لتواجد ما يلي:
- مديريات جهوية كبرى لمؤسسات وإدارات.
- مديريات كبرى لنشاط المحروقات.
- قطب جامعي جهوي هام.
- عاصمة لإقليم ولائي يضم 03 مطارات 02 دولية وواحد محلي.
- شبكات طرق واتصال هامة.

✓ لكونها شهدت في العشرية الاخيرة تدهورفي مجالهاالعمراني وعدم التحكم في نسبة الهجرة الخارجية نحوه بسبب توقيف التعميربمدينة حاسي مسعود طبقا للتعليمة الحكومية رقم 2004/12/04[1] والداخلية التي تتم من المدن التقليدية (القصور) والتجمعات الثانوية الى الاحياء الجديدة ،مما ادى الى استهلاكها لعقارها الحضري بكل الطرق اذ نفذت الاراضي القابلة للتعميرفي مدة وجيزة قدرت ب10 سنوات بدل 30 سنة التي حددهاالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما ان عدم وجود اوعية عقارية للمرافق المبرمجة اوجد عدم تكافؤ بين مجمل احياءالمدينة .[2]

2.7. الإطار الزمني

فهو محدد بالمدة التي استغرقتها هذه الدراسة من سنة 2008 إلى 2011 تقريبا.

3.7. الإطار الموضوعي

دراسة آليات استهلاك العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيها وعلاقتها بالتعمير

8-محتوى البحث

يحتوي البحث على

مقدمة عامة

تشمل مدخل للموضوع والإشكالية المطروحة واستعراض أسئلة البحث الأساسية وصياغة الفرضيات وذكر أهداف البحث ثم تناولت المقدمة أيضا المنهجية المتبعة وحدود المنطقة التي يشملها، ومصادر المعلومات الخاصة بها، وآليات البحث .

ويقع البحث في جزئين أساسين ، نظري وتطبيقي:

الجزء الأول: نظري

ويحتوي على مدخل عام للدراسة وثلاثة فصول .

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 29بتاريخ 2005/04/24

[2] المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المادة21 و22 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 الجريدة الرسمية رقم 52

مدخل عام للدراسة

ويشمل الإطار العام للدراسة ممثلا بالمقدمة ومبررات وإشكالية الدراسة وأهميتها وأهدافها وكذلك منهجيتها وحدود المنطقة التي يشملها، ومصادر المعلومات الخاصة بها.

الفصل الأول

تناول التطور التاريخي لسياسة التعمير واهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير وابرز الفاعلين فيه.

الفصل الثاني

تناول تاريخ الأنظمة العقارية في الجزائر من العهد التركي ونوعية الملكية السائدة إلى غاية دخول الاستعمار الفرنسي 1830 والتحولات الجذرية التي أحدثها على العقار بفعل الاستيلاء الشرعي واللاشرعي إلى غاية 1962 واسترجاع الجزائر لسيادتها ، والتغيرات المطبقة على العقار من إنشاء صندوق الثورة الزراعية وتكوين الاحتياطات العقارية البلدية إلى غاية سنة2009 .وكذا أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار الحضري من قانون الاحتياطات العقارية وقانون الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية وقانون نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، ومنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، والقانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها.

أما الجزء التطبيقي فيحتوي على فصلين :

الفصل الثالث :تطرقنا فيه إلى الدراسة الجغرافية والإدارية والطبيعية والديموغرافية والعمرانية لمدينة ورقلة

الفصل الرابع : تطرقنا فيه إلى آليات استهلاك العقار الحضري من آليات قانونية وغير القانونية، حيث تعرضنا إلى تاريخ إنشاء كل آلية ودورها وكيفية عملها وتقييمها وأثرها على النسيج الحضري وإبراز نقاط القوة والضعف بهدف الخروج بمقترح يتضمن السياسات والاستراتيجيات الأساسية للاستهلاك الأمثل للعقار الحضري.

وختم البحث بخاتمة تتضمن المقترحات التي تمليها النتائج التي تظهرها الدراسة، وهذه الدراسة وان لم تصل إلى مرحلة الكمال التي ينشدها كل باحث، إلا أنها محاولة علمية يرجى أن تكون ذات فائدة، وان تكون نتائجها خطوة في سبيل دراسات مستقبلية أخرى.

9-تحديد بعض المفاهيم:

نهدف من خلال تحديد المفاهيم إلى إعطاء بعض المعلومات النظرية والتعرف على بعض المصطلحات التي نرى فيها تدعيما في انجاز هذه الدراسة ،وقد حرصنا أن تكون مركزة ومرتبطة بالدراسة مباشرة .

أولا مفاهيم قانونية:

1.الملكية العقارية :

1.1.عرفها المشرع الجزائري: هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها .[1]

2.1. حسب الأستاذ حمدي باشا عمر :الملكية العقارية لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها.[2]

3.1. حسب الأستاذ سماعين شامة: الملكية العقارية تختلف جذريا على حق الملكية الممارس على كتاب أو سيارة ،فيمكن لمن يتملك الكتاب أن يقوم بتحطيمه نهائيا بالحرق مثلا ،فبزوال الكتاب تزول معه الملكية الممارسة عليه ،في حين ملكية قطعة ارض ورغم التعديلات التي يمكن إدخالها على هذه القطعة من بناء أو تجهيزات فلا يغير من ذلك شيئا من حقيقة الأرض ،زيـــادة على ذلك في ذلك في حالة تحطيم الكتاب يمكن شراء أو إنتاج غيره ،في حين أن قطعة الأرض لا يمكن إنتاج غيرها فهي غير متجددة .[3]

2.قانون التوجيه العقاري

هو وسيلة وآلية قانونية وضعتها السلطات الجزائرية من اجل تنظيم وتسيير كل المعاملات العقارية وهذا من خلال النظام والطبيعة القانونية للملكية من جهة ،ووضع حد لاحتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية وجعلها منتظمة وواضحة وذلك للحد من المضاربة والفوضى التي كانت تعرفها السوق العقارية قبل صدور هذا القانون وبالتالي يتسنى لكل شخص طبيعي أو معنوي بان يتصرف بكل حرية في مجال البيع والشراء ولكن في إطار قانوني محض .[4]

3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

هو وسيلة للتخطيط و التسيير الحضاري، و يحدد في التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو مجموعة بلديات، و يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض.[5]

4.مخطط شغل الأراضي:

هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، و وسيلة لتخطيط المجال الحضاري، يهدف إلى تحديد القواعد

---

[1] القانون 25/90 الصادر في 1990/12/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49

[2] حمدي باشا عمر . نقل الملكية العقارية .دار هومة 2000 ص 5

[3] اسماعين شامة .النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دار هومة 2004 ص 166

[4] القانون 25/90 مرجع سابق

5 القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير المادة16 الجريدة الرسمية رقم 52

العامة بالتفصيل، و كذا حقوق استخدام الأرض و البناء و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة.[1]

5.الاحتياطات العقارية

هو عمل قانوني يمكن للجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد ، وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة ، منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة والملكية كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، التأميم ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية ، توجيه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمرانية ، فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية ، إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة وهي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه المحفظة العقارية بالأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974./02/20

6.المعاملات العقارية

هي جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية ،سواء كانت منصبة على حق الملكية أو على عنصر من عناصرها (الانتفاع والاستعمال والاستغلال والامتياز) أو على الحقوق التبعية كالرهون الرسمية والامتيازات .

وتشمل المعاملات العقارية جميع التصرفات القانونية التي تتم من طرف الدولة والجماعات المحلية لفائدة الأفراد الطبيعيين أو الأشخاص الاعتباريين الخواص أو العموميين، كما تشمل مجموع التصرفات القانونية التي تتم بين الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين. 2

ثانيا: مفاهيم تقنية

1.الأرض

1.1.أشار في هذا الجانب (DENIS Barthelomy.1985. P:11) إلى أن الأرض "عند الاقتصاديين هي سلعة غير منتجة من ناحية الكمية وغير قابلة للزيادة ،وهي دائمة غير قابلة للتلف ،أما ريكاردو فقد عرف الأرض بأنها قوة منتجة"3

2.1. أما الأرض الصالحة للبناء : فقد عرفها (ALAIN Lipietz) في قاموس التهيئة والتعمير بأنها "هي قطعة من الأرض قانونية محدودة حول نفسها لها إمكانية أو قابلية البناء"4

---

1 القانون 29/90 مرجع سابق ا لمادة 31

2 بن خالد الحاج .دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري والعوامل المتحكمة فيه جامعة المسيلة 2009 ص 41

3 بن خالد الحاج.مرجع سابق ص 43

[4] بن خالد الحاج . مرجع سابق ص44

3.1. وفي المادة 21 من قانون التوجيه العقاري الجزائري رقم 25/29 جاء تعريف الأراضي القابلة للتعمير على النحو التالي " هي كل قطع الأراضي المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير "[1]

4.1. وحسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يقسم المجال الحضري إلى أراضي غير قابلة للتعمير وأخرى قابلة للتعمير هاته الأخيرة تنقسم إلى نوعين:

القطاعات المبرمجة للتعمير :تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط والذين لايتعديان آفاق 10 سنوات.

قطاعات التعمير المستقبلية :هي كل الأراضي المخصصة التعمير على الأمد البعيد أي في آفـــــاق 20 سنة،وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا لحق الارتفاق بعدم البناء عليها ولا يرفع هذا الحظر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل أراضي في نهاية الآجال لمحددة أعلاه. [2]

2.المدينة

1.2.هي شكل من أشكال التجمعات البشرية بالغ الكثافة والتنظيم والتعقيد، كما أنها التحام بين مقومات روحية ومعنوية ومكونات مادية مجسدة للأولى ولا يمكن الفصل بينهما.[3]

2.2.هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإيديولوجية ورمزية،وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس ،والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام .[4]

3.المدينة المستدامة

عرفها المجلس الفرنسي للتنمية المستدامة كما يلي: إنها المدينة التي:

*حيث يضع السكان وسائل التصرف ،كي تصبح المدينة منظمة وتؤدي وظائفها في شروط سياسية واجتماعية وثقافية مرضية لهم ،عادلة ومنصفة للجميع .

* حيث العمل والديناميكية يرضيان أو يردان على أهداف تامين الشروط البيولوجية للحياة ،توعية الأوساط وتحديد استهلاك الموارد.

* التي لا تعرض للخطر تجديد الموارد الطبيعية المحيطة،ولا علاقات وديناميكية الأنساق الايكولوجية التي تحويهم، ولا في النهاية التوازنات الكبرى الإقليمية والعالمية الضرورية لتنمية المجتمعات الأخرى .

* التي تتعلق بالحفاظ على قدرات ومقومات الحياة، وشروط وطاقة الاختيار لأجيال المستقبل

---

[1] القانون 25/90 مرجع سابق

[2] القانون 29/90 مرجع سابق

[3] د. إبراهيم بن يوسف ، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي ، مطبعة أبو داود 1992 ص63

[4] د خلف الله بوجمعة. .العمران والمدينة ،دار الهدى.الجزائر2005 ص 67

4. القصر

"القصور عبارة عن مجموعة من السكنات الإدارية والسكنية المحصنة لتفادي هجوم الأعداء وتكون محصنة بأسوار وأبواب وأبراج المراقبة "، وتمثل النواة الأولى والمركز لأي مدينة تاريخية. "[1]

5. التعمير

1.5. حسب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير: يقصد به تلك الأراضي و المساحات المبنية و غير المبنية أي إنتاج الأراضي المعمرة و غير المعمرة و هذا من أجل ترشيد استهلاكها و حسن استغلالها بكيفية عقلانية و ذلك بتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها.[2]

2.5. هو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق تشمل مختلف متطلبات الساكنة وحاجياتها على صعيد إعداد البنايات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية والإدارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء ،وما يتعلق بالبنيات التحتية الحيوية من طرق وشبكات للتطهير وربط كهربائي ومائي وشبكة للنقل الحضري.[3]

6.الاستهلاك ألمجالي

إن استهلاك المجال له علاقة بالتغيرات والتحولات التي تعرفها الحاجيات السكانية حيث أن هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال تلبية لهذه الحاجيات.[4]

7.التوسع العمراني

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية. [5]

8. التكثيف العمراني

تعتبرعملية التكثيف استهلاك للمجال، وذلك من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، وهي أيضا عملية رفع في كثافة المباني وعدد الطوابق داخل النسيج العمراني وتهدف هذه العملية إلى إنتاج المجـــال الحضري واستغلاله بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة [6]

---

[1] توفيق عبد الجواد : تاريخ العمارة والفنون الإسلامية ،المطبعة الفنية الحديثة ،القاهرة 1970،ص 137

[2] القانون 29/90 مرجع سابق

3 احمد هرموش . الإشكاليات التي يطرحها قانون التعمير ،ندوة المحكمة الإدارية بوجدة 06 /2007/12

4 Alberto Zuchelli, introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine. EPAU. Vol 2-3p1993 p 50

5 Idem

6 Idem

9.التسيير العمراني

يعبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة،وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.[1]

10. التهيئة العمرانية

هي نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والانجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على المستوى المحلي الإقليمي أو الوطني.

وتعتبر التهيئة العمرانية كأسلوب جديد لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية بصفة عامة والاستيطان البشري الحضري بصفة خاصة كتكملة للمخططات العامة للمدن التي تكتفي برسم حدود المدن ومحاور توسعها واستخدام المجال فيها خلال فترة زمنية معينة بالإضافة إلى الطابع الإداري للمخططات العمرانية الذي ينتهي بالحدود الإدارية للمخطط دون النظرة الشاملة والوسطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني ويتفاعل معه.[2]

11. التنمية المستدامة

عرفتها اللجنة العالمية للبيئة والتنمية والتي تعرف أيضا بلجنة براند تلاند – وهو اسم رئيسة وزراء النرويج السابقة التي كانت رئيسة تلك اللجنة في ذلك الوقت – في تقريرها الصادر عام 1987بعنوان" مستقبلنا المشترك" أن التنمية المستدامة هي تلك التنمية التي تلبي حاجات الحاضر دون التعرض لقدرة الأجيال في المستقبل على تلبية الحاجيات الخاصة بها. [3]

–كما عرفها الدكتور مصطفى كمال طلبه في كتابه التنمية المستدامة : "القيود والفرص" عام 1987 بأنها تتضمن" مساعدة الفقراء لأنهم إذا ما تركوا بدون بديل ، فسوف يدمرون بيئتهم، وفكرة التنمية الذاتية في ظل قيود الموارد الطبيعية والتنمية القائمة على فكرة كفاءة التكلفة حيث لا تؤدي التنمية إلى تدهور نوعية البيئة أو تدهور الإنتاجية وانخفاضها في الأجل الطويل، كما تركز على قضايا مهمة كتوفير مياه صالحة للشرب والمأوى للجميع والاكتفاء الذاتي من الغذاء والتكنولوجيا المناسبة ورعاية صحية جيدة . كما أن مبادرات المواطنين ذات أهمية خاصة، فالبشر هم الموارد نفسها ". [4]

وفي دراسة أعدتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية لعام 1990 بعنوان: On Integrating Environnement and Economies

---

[1] د خلف الله بوجمعة . مرجع سابق ص37

[2] د الدكتور بشير التجاني :التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية 2002ص84

[3] الموسوعة العربية للمعرفة من اجل التنمية المستدامة.الاكاديمية العربية للعلوم ، المجلد الاول 2006 ص 415

[4] الموسوعة العربية للمعرفة من اجل التنمية المستدامة.مرجع سابق ص 415

أشارت إلى أن التنمية المستدامة تتمثل في بلورة أعمق للعلاقة بين النشاط الاقتصادي والحفاظ على الموارد البيئية ، كما تقوم على الشراكة مابين البيئة والاقتصاد. 1

12.اختيار الأرضية:

وهي عملية تقوم بها جميع المصالح المتدخلة على العمران والعقار لإيجاد عقار خالي من العوائق القانونية (ملكية خاصة....) أو العوائق الطبيعية (سبخة، كثبان رملية، محيط فلاحي...)أو عوائق اصطناعية (خطوط الضغط العالي أنابيب الغاز...) لانجاز برنامج أو مشروع ما، بحيث يكون هذا العقار خالي من أي تحفظ من المصالح المعنية .

ثانيا:مفاهيم اقتصادية

1 العقار:هناك عدة تعاريف للعقار وأهمها :

1.1 حسب المشرع الجزائري: المادة 683 من القانون المدني، العقار هو:

كل شيئ مستقر بحيزه وثابت ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ماعدا ذلك من شيء فهو منقول .[2]

2.1 حسب القانون التوجيهي 25/90:

المادة 02 من القانون التوجيهي 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 فالعقار أو الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو كل الثروات العقارية غير المبنية.[3]

3.1 كما يعبر عنه باللغة اللاتينية بالمصطلح " Foncier " وهو الأرض المخصصة للاستعمال الحضري(فضاء غير مبني) بينما يعني المصطلح " Immobilier " العقار المبني أي (الأرض+ الإطار المبني)[4].

2.العقار الحضري

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير".إذ تنص المادة 20 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 .

الأراضي العامرة : "هي كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وانشطها ، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات".

---

[1] الموسوعة العربية للمعرفة من اجل التنمية المستدامة:مرجع سابق417

[2] د مولود ديدان القانون المدني ،دار بلقيس 2008 ص 99

[3] القانون 25/90 مرجع سابق

[4] اسماعين شامة .مرجع سابق ص 3

المادة 21:"الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير"[1]

3.المضاربة العقارية

وهي رفع سعر الأرض وبيعها بثمن أكبر من قيمها الفعلية بسبب وضعيتها الحضرية (موقعها بقرب مرفق معين مثلا).[2]

خلاصة الفصل:

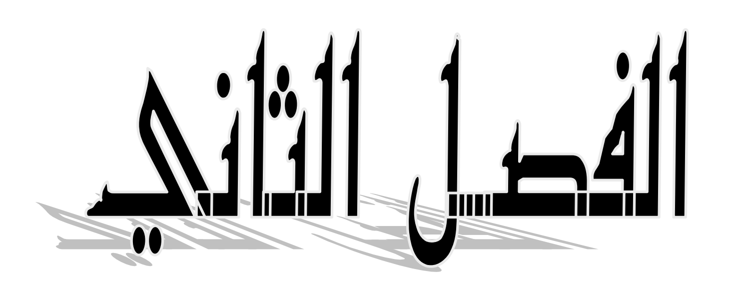
قام هذا الفصل على جملة من المفاهيم ضمن منظومة معرفية جاءت عناصرها مترابطة ومتضافرة فيما بينها وظهرت في وحدة شكلت منطلقات البحث.

لذلك اعتبرت خطوة تحديد المفاهيم في هذه الدراسة وسيلة وخطوة أساسية تمكن القارئ من التحكم في المعاني التي يقصدها هذا البحث حتى تسهل عملية فهم ما يتم طرحه لاحقا.

---

[1] القانون 25/90 مرجع سابق

[2] اسماعين شامة . النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري مرجع سابق ص 3



مراحل التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر واهم الفاعلين

مقدمة

اولا : مراحل التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر

ثانيا : اهم القوانيين المتحكمة في التعمير

ثالثا :المتدخلون في التعمير

رابعا:علاقة ادوات التعمير بالعقار

خامسا :دور التعمير في خلق الثروة

سادسا نتائج السياسة العمرانية على المدينة الجزائرية

أولا :مراحل تطور التشريع القانوني للتعمير في الجزائر

مقدمة:

إنّ سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرّت بعدّة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء و التّوسع العمراني ،ورغم أنّها وإن غيّرت شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية إلاّ أنّ هذه القواعد ظلّت ناقصة وغير كافية لأسباب موضوعية، أهمها التّخلف الاقتصادي والنزوح الريفي و النمو الدّيموغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات الّتي طبقّت في هذا المجال تنفيذا لسياسة معيّنة،الأمر الذي أدّى إلى انتشار السكن العشوائي واختلال النسيج العمراني لجل المدن الجزائرية .

وإذا أردنا مسايرة التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر فقد مرت بالمراحل التالية :

1-:التشريع العمراني في زمن العثمانيين :

رافق حركة التمدن الواسعة التي شهدتها الدولة العثمانية ،تشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء التمدن وإدارتها الحضرية ،حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية مايوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية (قصبة العاصمة، قصبة تلمسان ،قصبة قسنطينة....)التي مازالت شاهدة على ذلك في شتى البقاع الإسلامية التي حكمها العثمانيون.

فقد نشرت مئات الوثائق المتعلقة بالتشريعات العمرانية والتي يعود اغلبها إلى الأوامر السلطانية العثمانية ،ومنها ماكتبه عصمان نوري عن الأمور البلدية 1922 ،كما صنف الأستاذ يرلسيموز وثائق تعود إلى القرنين السادس والتاسع عشر تشمل العديد من المواضيع العمرانية المتداولة في أيامنا هذه .

وعلى الرغم من عدم بلوغ هذه التشريعات إلى حد التقنين وإرسائها ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية ،على غرار قوانين التخطيط العمراني المعاصرة والتي تعني بتنظيم المدن والنشاط العمراني الحضري ،إلا أن التدقيق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لمناقشة مسائل النشاط العمراني بمختلف مستوياتها ابتداء من إنشاء المدن وانتهاء بأدق مسائل التخطيط العمراني التفصيلية.

ويمكن للمطلع على هذه المخطوطات والوثائق ،أن يعرف مدى ارتباطها بالقضايا التخطيطية والعمرانية المعاصرة ،ومن هذه الوثائق ماكان يحمل العناوين التالية :

1.مميزات المباني :وهي المتعلقة بتحديد الارتفاعات المسموحة للأبنية ،والارتدادات والبروزات والأجنحة والمضلات.

2.أسلوب البناء ومواد البناء والمعايير المستعملة .

3.إجراءات أعمال البناء والمتابعة

4.تبليط الشوارع والأماكن العامة والأرصفة وتنظيفها

5.بيع قطع الأراضي لغير المسلمين

6.مسالة تصنيف الأحياء للمسلمين وغبر المسلمين

7.مسائل المياه: وتشتمل على مسائل توريد مياه الشرب ،ومسائل تصريف المياه المستعملة.

8.مسائل الأمن :كتخصيص مناطق سكن للعزاب ،وامن الأحياء السكنية ،ومنع الهجرة إضافة إلى ذلك ،مرت في السنوات الأخيرة مذكرات لمشاهير المعماريين العثمانيين /ومنهم المعماري سنان باشا الذي نشر له تذكرة البنيان و تحفة المعماران [1].

2-التشريع العمراني أثناء فترة الاستعمار:

إن الحديث عن التعمير كسياسة وقانون لم يبدأ في الجزائر إلا مع دخول الاستعمار الفرنسي، الذي عمل على استصدار سلسلة من القوانين التي كانت ترمي لبلورة توجهات وأهداف الاستعمار في مجال التعمير والإسكان بالجزائر.

فمع احتلال فرنسا لمدينة الجزائر سنة 1830 ثم احتلالها لباقي المدن الجزائرية الأخرى سواء منها الواقعة على الشريط الساحلي أو الداخلية، بدا عدد سكان المدن يتقلص بحيث أصبح لايزيد عن 5% من مجموع السكان الجزائريين آنذاك والذي قدر ب3 ملايين نسمة [2] ويعود السبب في تناقص عدد السكان الحضر في هذه الفترة إلى سياسة التقتيل الجماعي خلال مقاومة الأهالي للاحتلال ،وسياسة الطرد والنفي التي اتبعها الاستعمار ضد سكان المدن ،الأمر الذي دفع هؤلاء إلى الاعتصام بالأرياف والجبال أو الهجرة إلى البلدان المجاورة والمشرق العربي.

تميزت المدن الجزائرية في مرحلة ماقبل الاحتلال الفرنسي بنوع من الاكتفاء الذاتي واللامركزية في علاقاتها بأقاليمها في المجالات الاقتصادية والتجارية ..

بحيث كانت الأرياف تعتمد على المدن في اقتناء السلع الصناعية من ألبسة وأدوات صناعية وحرفيه ،وتمون المدن بالمنتوج الزراعي والحيواني بشكل وفير ومستمر ويصدر الفائض منه(وخاصة الحبوب) إلى الخارج ... إلا أن العلاقة سرعان ماكسرت من طرف المستعمر الذي وجه الشبكة العمرانية في الجزائر ووسطها الريفي والطبيعي لخدمة الاقتصاد الفرنسي ،وذلك بربط أهم المدن الجزائرية وأقاليمها بواسطة شبكة من السكك الحديدية وأقيمت سيلوهات خزن الحبوب على امتداد هذه الشبكة ثم أنشئت الموانئ بالمدن الساحلية مثل ميناء الجزائر وميناء وهران ،وعنابة وبجاية ومستغانم ،وبني صاف ،والغزوات وسكيكدة وغيرها لنفل المنتوج الزراعي والثروات المعدنية إلى فرنسا.

---

[1] محمود حميدان قديد .التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية ،امارة دبي نموذجا كاية الاقتصاد امارة دبي الامارات العربية المتحدة2010 ص 93

[2] د بشير التجاني ،مرجع سابق ص 15

ومن جهة أخرى فان الشبكة من السكك الحديدية تمكن المستعمر من نقل قواته وجنوده عبر مختلف جهات القطر لإخماد المقاومة الوطنية التي استمرت طيلة القرن التاسع عشر.

وللتذكير فان الإطار العام للشبكة العمرانية الجزائرية الموجود حاليا كان موجودا قبل الاحتلال الفرنسي متمثلا في المدن ذات الأصل الجزائري ،ولكن لاينبغي أن ننكر مساهمة المستعمرين في تنمية الهيكلة الحضرية بالجزائر حسب أغراضه المسطرة في مجال الاستيطان الأوروبي من جهة وتوجيه الشبكة العمرانية وهياكلها الأساسية لخدمة الاقتصاد الفرنسي من جهة أخرى ،بالإضافة إلى الأهداف العسكرية والجيوبوليتيكية للهيمنة على التراب الوطني بصفة مستمرة ودائمة ،إذ نجد الإدارة الفرنسية وضعت مخططات عمرانية لمختلف المدن الجزائرية سواء منها الساحلية أو الداخلية من اجل توسيع نسيجها العمراني حسب مقاييس غربية محضة إلى جانب المدن الجزائرية التقليدية التي كانت تأوي الأهالي ،وذلك بإنشاء أحياء جديدة بهذه المدن لإقامة الأوروبيين وتجهيزها بالمرافق الإدارية والهياكل الأساسية.

3-مرحلة 1962-1989

غير انه مع بداية الاستقلال برزت إلى الوجود العديد من المتغيرات المتمثلة أساسا في تفاقم المشاكل و عدم إمكانية بناء القرى المهدمة إبان الثورة التحريرية وعودة عدد كبير من الجزائريين إلى أرض الوطن و سرعة النمو الديموغرافي وتزايد ظاهرة التمدن بالجزائر ،بسبب ارتفاع نسبة الهجرة من القرية نحو المدينة ،مما ترتب عنه تزايد الحاجة إلى السكن والخدمات العمومية والتجهيزات الأساسية.

وإذا كان ازدياد الطلب على العقار دافعا للدولة من اجل التدخل لإيجاد الحلول لمعالجة الإشكالات التي يطرحها واقع مابعد الاستقلال ،فان ما يسجل بخصوص هذه المرحلة هو اكتفاء الجزائر بالعمل بالقوانين والمراسيم الفرنسية ، باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التّمييز العنصري،و بذلك تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في1958/12/31 إلى غاية صدور **الأمر**75-67 المؤرّخ في 1975/09/26 المتعلّق برخصة البناء ورخصة التجزئة وهو أوّل نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرّع التدّخل و علاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسّع العمراني الضخم والبناء الفوضوي اللامسؤول ،ومن هذه النصوص:

- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة.
- القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري سنة 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 غشت 1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد وقايتها و حمايتها. والمصادق عليها بموجب القانون رقم 85-08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985 .

- القانون رقم 87- 03 المؤرخ في 27 جمادي الأول عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 و المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أما بالنسبة إلى أدوات التخطيط في هذه المرحلة فهي:

-مخطط البلدي للتنمية (PCD): إعتمادات مالية تغطيها الدولة للبلديات حسب أهميتها لتلبية لحاجيات والمرافق المختلفة.

- مخطط التحديث العمراني (PMU): وهو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة و المتوسطة الحجم بغرض ترقية و صيانة مكتسباتها العمرانية العمومية بالطرق و الأرصفة و المساحات الخضراء و المنتزهات و الحدائق الأطفال و غيرها

- **مخطط العمراني الموجه(** PUD): استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990 و هو كان يوضع للمدن الكبرى و المتوسطة ، برسم حدودها آخذا بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط و يحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن و مرافق و هياكل و مساحات خضراء وتجهيزات و منشآت اقتصادية و غيرها.

- **مخطط العمراني المؤقت** (PUP) : انتهت صلاحيته في سنة 1990 و هو يشبه مخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه حضرية.[1]

والفرق بين الاثنين يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت ،كما ان المخطط العمراني المؤقت لايحتاج إلى مصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة إلى مخطط العمران الموجه.

وقد عرفت هذه الفترة بآليتين في استهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني هما:

1-السكنات الحضرية الجديدة :

بدا العمل بهذه السياسة العمرانية في الجزائر منذ 1975 بهدف التحكم في النسيج العمراني بالمستوطنات الحضرية من اجل توفير السكن لأعداد سكانها المتزايدة "وحسب التوجيهات العمرانية الجزائرية يمكن للمناطق السكنية الحضرية الجديدة أن تنشا بشكل اختياري وعندما تكون طاقة المشروع إنتاج 400 سكن فما فوق ،وقد شهدت اغلب المدن الجزائرية بمختلف أنماطها وأحجامها توسعا في نسيجها الحضري بواسطة هذه الوسيلة المعمارية ،وقد قدر عدد السكنات المنجزة بواسطة هذه الوسيلة المعمارية إلى غاية 1990 بحوالي مليون سكن جماعي على النمط العمودي(عمارات) .

وان نجحت هذه الوسيلة العمرانية في توفير السكن الجماعي وحل جزء مهم من أزمة السكن في البلاد زيادة على التحكم العمراني المنظم فإنها لم تنجو من الانتقادات حول نقائصها فيما يتعلق بإخفاقها في توفير جميع الهياكل والتجهيزات الضرورية لسكانها بحيث لا تزال هذه المناطق السكنية الحضرية

[1] بشير تيجاني ،مرجع سابق ،ص 65

عبارة عن مراقد للسكان فقط ،كما وجه الانتقاد إلى الوعاء العقاري الذي أقيمت فيه هذه المناطق السكنية والذي اقتطع في أكثر الحالات من الأراضي الفلاحية الخصبة

2-التجزئة:

توجد وسيلة عمرانية أخرى تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني وقد ساهم نمط التجزئة في توفير السكن الفردي بشكل ملموس إذ يشير الديوان الوطني للإحصائيات في وثائقه المتعلقة بموضوع السكن عن انجاز ما يقارب 1.5 مليون وحدة سكنية في المدة مابين 1966و 1992.

ما يمكن تسجيله عن هذه الوسيلة المعمارية هو التأخير من طرف البلديات ووكالاتها العقارية في توفير الهياكل الأساسية من ماء وكهرباء وغاز،كما لوحظ في اغلب التجزئات غياب الوعي المعماري ومخالفة كل البيوت للمقاييس والتصاميم المتفق عليها مع مديرية التعمير والبناء الأمر الذي أدى إلى غياب الانسجام بين البيوت المنجزة من حيث الشكل الخارجي والارتفاع وعدم احترام المساحات المخصصة للحدائق داخل البيوت .

4-المرحلة الثالثة بعد 1990

و في بداية التّسعينات وفي ظلّ الإصلاحات العامّة الّتي شرع فيها تطبيقا للدستور1989 ، حيث شهدت الجزائر، تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية، بدخولها النظام اللبرالي واقتصاد السوق، والتعددية السياسية، والانفتاح على الاقتصاد العالمي، وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط،فعرفت سياسة التعمير تحوّلا كبيرا وعميقا تجسّد بصدور قانون الولاية و البلدية 90 / 08 و 09/90 المؤرّخين في1990/04/07 واللذان حدّدا الصلاحيات و مجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرّقابة و صدور قانون 90-25 المؤرّخ في 1990/11/18 المتعلّق بالتوجيه العقاري، الّذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام الّتي تنظم الإطار العام للتّحكم في العقار الحضاري ثم يليه القانون 90-29 المؤرّخ في 1990/12/01 المتعلّق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والّذي يعدّ بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجّه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد وآليات للرقابة ولا سيما تلك المتعلّقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتّعمير.

غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة ، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالمدينة وبالرقابة البعدية تتأخر، ويمكن ذكر أهم المراسيم التنفيذية و القوانين الخاصة بالتعمير نذكر منها ما يلي:

✓ مرسوم تنفيذي رقم 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.

✓مرسوم تنفيذي رقم 91–177 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005–317 المـــــؤرخ في 10 /09/ 2005.

✓مرسوم تنفيذي رقم 178/91 يحدد إجراءات إعداد المخطط تشغل أرضي و المصادقة و محتوى الوثائق المتعلقة به، معدل بالمرسوم تنفيذي رقم 2005–318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

✓و في سنة 1992 صدور قرار وزاري مشترك يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

✓مرسوم تنفيذي رقم 95–370 يتضمن لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية في الولاية و عملها.

✓ القانون رقم 98-04 المؤرخ في 05–06–1998 يتعلق بحماية الثرات الثقافي.

✓ القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06-12-1999 محدد لقواعد الفندقة.

✓ القانون 01 - 02 المؤرخ في 24-04-2000 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة .

✓ القانون 02-02 المؤرخ في 05-02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه .

✓ القانون رقم 02–08 صدر في 2002/05/8 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها.

✓ القوانين 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة .

✓ القانون 03-02 يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحي للشواطئ.

✓ القانون03-02 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية و المؤرخة في 17-02-2003

✓مرسوم تنفيذي رقم 06–55 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتهما و كذا إجراءات المراقبة.

✓ التعليمة الوزارية المؤرخ في 2004/04/24 المتعلق بالفاعلين المكلفين بمراقبة التعمير و البناء.

✓ القانون06–06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .

✓ القانون 15/08 المؤرخ في 2008/08/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها.

إضافة إلى كل هذه القوانين فان ما يثير الانتباه في ميدان التعمير هو تعدد التعليمات والمذكرات المنظمة لقطاع التعمير وعادة ما يستند عليها بدل النصوص التشريعية والقوانين ،الأمر الذي يطرح التساؤل حول القيمة القانونية لهذه التعليمات ومدى الزاميتها بالنسبة للإدارات المعنية.

إن هذه الترسانة و الحجم الكبير من القوانين تعبر على أهمية مجال التعمير واحتلاله مكانة بارزة من حيث صدور القوانين والأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال .

أما بالنسبة لأدوات التخطيط لهذه المرحلة فشهدت صدور مخططات التخطيط على مستوى الوطني و الجهوي والولائي و نوردهم كما يلي :

1) **المخطط الوطني للتهيئة العمرانية** SNAT : و هو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للتهيئة من أجل إنجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني و يحدد توجيهات أساسية في مجال تنظيم التراب الوطني و تنمية و تحديد إستراتيجية العامة لعملية شغل تراب الوطني كتحديد الأماكن المناجم حقول البترولية و تفرض مشاريع نفسها على مخططات الأخرى جهوية كانت أو ولائية.

2) **المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية** SRAT: يعتبر أداة إستراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني التهيئة العمرانية يتولى في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات و المبادئ لمخطط SNAT ,و يبين كل مخطط جهوي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم أو الجهات و هذا حسب المعطيات الجهوية لكل منطقة ، حيث بجمع عدة ولايات ذات طابع اقتصادي و اجتماعي موحد لهدف تثمين الإقليم الجهوي و تفرض المشاريع نفسها على مخططات ذات البعد الولائي و المحلي.

3) **المخطط التهيئة الولائي** PAW : باعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية و اعتبار المجالات الجهوية و حركتيها (الهياكل الأساسية الكبرى فإن الولايات تعتبر إطار التماسك الطبيعي الذي ساعد على تنمية الأقاليم و حسب التوجيهات و المبادئ المحددة في المخطط SNAT و المخطط الجهوي SRAT الذي يبادر بإعداد هذا المخطط PAW

ويهدف إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية.

4) **المخطط تهيئة البلدية** PAC: باعتبار البلديات مجالات قاعدية فهي المجالات التي ينبغي أن تنقض إليها و تتجسد فيها الأساسيات التي تحملها إستراتيجية التهيئة العمرانية المختلفة

5) **المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير**:ظهر بموجب القانون رقم(29/90) الصادر في 1990/12/01هو وسيلة للتخطيط ألمجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات،واشتراك عدة بلديات في شبكة أنابيب الماء الشروب ووسائل النقل الحضري العمومية وغير من الهياكل والتجهيزات الأساسية،كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية،ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغة المرجعية للتهيئة والتعمير من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات.

6) **مخطط شغل الأراضي**:ظهر بموجب القانون رقم(29/90) الصادر في 1ديسمبر1990 هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، و وسيلة لتخطيط المجال الحضاري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، و كذا حقوق استخدام الأرض و البناء، و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة.

وقد تميزت هذه الفترة بسياسة جديدة لاستهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني ولتوسيع المدن هي:

المدن الجديدة:

تبنت الحكومة الجزائرية إستراتيجية المدن الجديدة لمواجهة التحضر السريع خاصة عبر الشريط الساحلي والتل وضل التشبع الحضري أقصاه في المدن الكبرى ،حيث صادقت الحكومة الجزائرية برئاسة مقداد سيفي سنة 1995 على عدة مشاريع مدن جديدة تنشا بالقرب من المدن المتروبولية (الجزائر ،وهران ،قسنطينة) مثل مشاريع المدن الجديدة بالقرب من مدينة الجزائر كالعفرون ،وفي الهضاب العليا كمشروع مدينة بوغزول وعين الباي بقسنطينة ،وقد اعتقد الكثير أن المدن الجديدة هي الحل الأمثل لمعالجة إشكالية سرعة التحضر التي تعيشها الجزائر ،إلا أن واقع الأمر أن الفكرة تحتاج إلى استثمارات ضخمة لانجاز مثل هذه المشاريع الطموحة ، غير أن المدن الجديدة بالمفهوم العمراني المعاصر يقتصر على إنشاء مراقد للبشر فقط بالقدر ما يشترط في مخططاتها العمرانية أن توفر جميع الهياكل الأساسية والتجهيزات التجارية والاجتماعية والثقافية والإدارية الضرورية

فمع بروز أزمة السكن والتي تجلت بوضوح في الاختلال المسجل بين العرض والطلب قياسا بمعدل النمو الديموغرافي وحجم الأسرة ،دفع الهيئات المعنية للاهتمام أكثر بقطاع البناء والتعمير اعتمد فيه أساسا على وضع برامج هامة لانجاز السكن مسايرة لنمو المجتمع الجزائري وتطوره (إذ قرر خلال المخطط الأول (80–84) انجاز 700 ألف مسكن وكذا 542 ألف مسكن خلال فترة الخماسي الثاني).

هذا التوسع غير العقلاني والاستهلاك المفرط للأرض فضلا على ما ينجز من مجموعات سكنية لنفس المنطقة الحضرية تتضارب في أشكالها ،رغم الدراسة الموحدة للمنطقة ككل من قبل الهيئات المعنية إذ شكلت مدنا جديدة ،بمحاذاة الأنسجة العمرانية العتيقة دون مراعاة لأي إدماج عمراني أو معماري أو وظيفي.

ودعم هذا التوسع التطور التقني والعلمي التمايز في النسيج الحضري للمدينة الجزائرية ،وهو تمايز يغلب عليه الطابع الغربي لمجتمع تسيطر عليه الآلة والقانون الاقتصادي المادي النفعي في استغلال وحدة المساحة بأكبر مردود ممكن يضاف إلى ذلك الأهمية النسبية في قطاع التشييد باعتماده على مواد بناء جديدة كالاسمنت وهي في مجملها من نمط العمارات ذات الطوابق المتعددة المبنية على الطراز المعماري الأوروبي ،حيث ارتفعت نسبة هذه المباني أو الأبنية لحداثتها ،ويضاف إلى التغيير في مواد البناء التطور في وسائل النقل والذي يمثله أساسا دخول السيارة وقطار الإنفاق في النسيج الحضري ،ومما يتطلبه من شق الطرق داخل المدن والجسور المعلقة ومواقف السيارات ،وبالتالي تغيير مرفولوجية النسيج الحضري التقليدي وبروز نمط حضري مختلف يعتمد على وجود أنظمة الحركة والاتصال .

كما أن التكنولوجيا من أكثر العوامل التي أثرت على الملامح العمرانية للمدينة العتيقة والتي بدأت في التغير من ناحية النسيج الداخلي وشبكة الطرق وتوزيع استعمالات الأراضي تخطيطا ومساحة وكان هذا نتيجة للتطور في استخدام الطاقة ووسائل المواصلات والتحول من المقياس الإنساني في التعامل مع المدينة إلى مقياس الآلة ومع التطور في مواد البناء وأساليب الإنشاء فقد انعكس ذلك على الطابع المعماري والعمراني العتيق .

كما استدعت النظم الحديثة في إمداد المدن بالمرافق والخدمات العامة وبنية الأساسية إلى ظهور أنماط جديدة من التصميم والتخطيط العمراني تختلف عن الأنماط التقليدية وبذلك دخلت المدينة عصرا من التحول العمراني ،كل هذا ساهم في غياب تعبئة للأنسجة العمرانية العتيقة فتفاقمت مشاكلها وتدنت بيئتها العمرانية والمعمارية .

ثانيا:أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير

3 -قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01

يعتبر القانون 29/90 أول قانون متخصص ومتكامل في مجال التشريع والتخطيط العمراني في الجزائر وقد تكون من ثمانية فصول:

- الفصل الأول: تناول المبادئ العامة للقانون.
- الفصل الثاني:تطرق القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- الفصل الثالث: تناول أدوات التهيئة والتعمير.
- الفصل الرابع:نص على الأحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني.
- الفصل الخامس:حدد فيه عقود التعمير.
- الفصل السادس:وضح الحالات التي يقلم فيها السياج.
- الفصل السابع:مطرق للعقوبات التي نص عليها هذا القانون.
- الفصل الثامن: أحكام خاصة وانتقالية.

وقد اهتم هذا القانون بتحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحوير المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة،وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي ،على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية. وبرغم الوسائل الردعية، وصرامة التقييد التي وضعها القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا، وعلى مرأى من السلطات البلدية، عدد المباني المخالفة للقانون أدى بالمشرع إلى تعديله لاحقا.

كما نود أن نشير انه وفقا للنص العربي لقانون التهيئة والتعمير يشير إلى التعمير كعملية لإعداد الأراضي للتوسع والبناء،في حين أن المصطلح باللغة الفرنسية تشير إلى كلمة عمران أي التنظيم ألمجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة.

4 –**قانون 05/04 المؤرخ في2005/08/14المعدل والمتمم لقانون29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.**

نظرا للكوارث الطبيعية والتكنولوجية(زلازل ،فيضانات،انفجارات وحرائق في المناطق الصناعية)وكذا الاعتداء على المعالم التاريخية والثقافية والمواقع الطبيعية ذات التوازنات البيئية المحمية ونظرا لتدهور الإطار المبني من خلال تعدد المخالفات العمرانية ،أصدر المشرع الجزائري قانون05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 وذلك بتعديل وإتمام بعض المواد ،إذ عدلت 14 مادة في القانون السابق وكان الهدف منها إعطاء حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وزيادة المراقبة والتحري لرصد المخالفات التي تشوه الإطار المبني وذلك بتحديد وتوضيح لدور كل من مفتشو التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

3–قانون 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة

إن الفوضى الكبيرة السائدة في مجال التعمير، وكذلك حالة المدن في حد ذاتها وتسييرها من العوامل التي تزيد من تعقيد الإشكالية الحضرية وهو مادفع بالجزائر الى التأسيس لسياسة جديدة للمدينة في العام 2006، وذلك لأول مرة منذ الاستقلال، استوحت مبادئها وأسسها من المبادئ العالمية الحديثة والقائمة على أسس" التنسيق والتشاور بين كل الفاعلين عموميين وخواص ومجتمع مدني، ضمن مبادئ اللامركزية واللاتمركز، وعملا بالتسيير الجواري والحق في الإعلام، وترقية الثقافة،والمحافظة والإنصاف الاجتماعي، في منظور التنمية البشرية المستدامة، والتمكين للحكم الراشد إلا أن تأخر صدور مراسيم هذا القانون وتغييب هيكل وزارة المدينة وإلحاقها بوزارة البيئة،اجل تطبيق هذا القانون

4–القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها

نظرا للورشات الأبدية غير المنتهية ،والافتقاد الشبه الكلي للتناسق المعماري لمدننا ، وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها دفع بالقائمين على القطاع إلى إعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية ، فكان لصدور قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها ، الذي تلى بالمراسيم التنفيذية المؤرخة في 06ماي 2009 المحددة لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات .

الهدف من القانون :

– الحد من حالات عدم إنهاء البنايات.

– تحقيق مطابقة البنايات المنجزة والتي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون.

– تحديد شروط شغل أو استغلال البنايات.

- ترقية الإطار المبني وإعطاءه منظر جمالي مهيأ بانسجام.
- تأسيس تدابير ردعية من اجل احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

تأثيره على العقار

ويتمثل هذا التأثير عن طريق تسوية وضعية الوعاء العقاري لمالكه ،ويتجلى ذلك في حالة المالك حائزا على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية ، ورخصة البناء ،وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها ، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.
على اثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، وما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في أحكام المادة 38 أدناه
وما يمكن الإشارة إليه أن هذا القانون محدد بمدة تقدر ب5 سنوات لتطبيقه ،ونظرا لتأخر صدور المراسيم التنفيذية لهذا القانون التي صدرت 2009/05/06 بعد سنه من صدور القانون مما يجعل إمكانية تحقيق نتائج جيدة مرهونة بمدى توعية المواطن في هذا الجانب .[1]

ثالثا:المتدخلون في التعمير بالجزائر

مقدمة

تعتبر الجزائر من بين الدول التي تولي اهتماما بالغا وعناية كبيرة لقطاع التعمير. ويرجع ذلك لكون المجال الحضري هو المستقبل لموجات النزوح الريفي. وقد نتج عن هذا الانتقال الديموغرافي مجموعة من المشاكل والتحديات التي ساهمت في إذكاء الأزمة الحضرية، الشيء الذي يستوجب معه البحث عن سياسة حضرية عقلانية تضبط نمو وتطور الفضاءات الحضارية.
فالتوسع العشوائي للمدن واستهلاكها غير العقلاني لعقارها الحضري، إلى جانب سلبيات السياسات السابقة للتعمير.جعل من المسألة الحضرية تحديا للسلطات العمومية في ميدان تخطيط المجالات الحضرية. مما استلزم معه وضع إطار قانوني ملائم ينظم المجال الحضري وإحداث هيئات ومؤسسات تمارس اختصاصات ومهام في ميدان التعمير ، كل هذه الإجراءات زادت من تعميق أزمة التعمير حيث نتج عن هذه المؤسسات كثرة المتدخلين مما أفرز مشاكل جديدة مرتبطة بتنازع الاختصاص.
من هنا يمكن القول أن التعمير يعرف كثرة وتعدد المتدخلين سواء على المستوى الوطني أو على المستوى المحلي ونظرا لأهمية الموضوع من الناحية القانونية والميدانية والتنموية. بحيث أن مجال التعمير تلتقي فيه مجموعة من التقاطعات التي تطرح عدة إشكاليات. مما جعلنا نتساءل عن ما هي

[1] الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة بتاريخ2008/08/30

الهيئات والمؤسسات التي تتدخل في مجال التعمير؟ وما هي أهم انعكاسات ونتائج تعدد المتدخلين في مجال التعمير على المستوى المركزي و المحلي؟

1.على المستوى المركزي

تتدخل سلطات إدارية متعدد أثناء مرحلة إعداد مخططات التعمير كما أن البعض منها يتدخل في عقود التعمير.

1.1. في مجال أدوات التعمير:

تتدخل خلال هذه المرحلة السلطات الإدارية المركزية والمتمثلة في كل من وزارة السكن والعمران والوزير المكلف بالجماعات المحلية وذلك من خلال:

*إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28.

*إعداد مخطط شغل الأراضي إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28.

*وخلال المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار مشترك من نفس الوزيرين السابقين بعد استشارة الوالي أو الولاة المعنيين إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة طبقا للمادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991./05/28

1.2. في مجال عقود التعمير:

كما أن السلطات الإدارية المركزية تتدخل في عقود التعمير وخاصة في:

* تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية طبقا للمادة 67 من القانون 29/90.

*وبالمصادقة على البرامج السكنية التي تفوق عددها 100 مسكن بكل صيغه تبعا للتعليمة الوزارية رقم 73بتاريخ 2006./05/17

2.على المستوى المحلي:

1.2.البلدية:

البلدية في الجزائر ،هي الهيئة القاعدية لهرم الإدارة العامة للدولة ،فهي الأرضية الأساسية التي يرتكز عليها الحكم بالنظر لدورها الفاعل في رفع كفاءة الأداء الإداري والتنموي للدولة وفي تقريب الإدارة من المواطن ،بما يسمح بتنمية المجتمع وتحقيق رفاهه ،حيث يستند عملها على مبدأ اللامركزية الذي يعطى للجماعات المحلية حزمة من المهام والاختصاصات التي تيسر سهولة وسرعة اتخاذ القرار على المستوى المحلي بعيدا عن سيطرة الإدارة المركزية ،مع ربط هذه

الاختصاصات والمهام بتحقيق السياسات والأهداف الإنمائية في الإطار القومي للدولة ،كما أنها هيئة ديمقراطية تمثيلية لان مجلسها ينتخب من السكان المحليين عن طريق الاقتراع المباشر ،وبذلك فهي تعبر بكفاءة عن تطلعات السكان واختياراتهم.1

ونظرا لأهمية البلدية فقد أسندت الدولة الأدوار الأولى لها في سياسة التعمير التي تعتبر اقوي وأكثر الخدمات التصاق وتأثيرا في حياة السكان لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاه البيئة الحضرية وذلك من خلال أدوات التهيئة والتعمير وهي على صنفين :

* المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير * مخطط شغل الأراضي

وقد نص قانون التهيئة والتعمير في المادة 24و34 على وجوب تغطية كل بلديلات الوطن بمخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي وعلى ان يكون اعداد مشاريع هذه المخططات وبصفة حصرية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وعلى ان تطبق الاجهزة التابعة للدولة والجماعات المحلية توجيهات هذه المخططات كما فصلت المراسيم التنفيذية الإجراءات التكميلية التي تضمن تجسيد مبدأ الإلزام والمسؤولية ،بإعطاء سلطة الموافقة على هذه المخططات بالمداولة من المجلس الشعبي البلدي.

3.2-مديرية التعمير والبناء :

ظهرت هذه الهيئة بعد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 جويلية 1980 و تتمثل مهمتها فيما يلي :

-تتولى مهمة اختيار موضوع المشروع السكن بطلب من ديوان الترقية و التسيير العقاري أو أي هيئة أخرى تابعة للولاية.

-تقوم بالمراقبة الشاملة للمشاريع طبقا لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض.

-تساهم مع مكتب الدراسات في القيام بدراسة للمشروع وبتحضير الملف الخاص بطلب الاستثمارات

.-تحضير دفاتر الشروط لغرض إنجاز المشاريع.

-دراسات و متابعة مراحل انجاز المشاريع.

-إعداد برنامج موزعة على مختلف البلديات.

-القيام بالتنسيق بين أرباب العمل.

-الإشراف على مشاريع التهيئة الخارجية و الشبكات المختلفة .

-إعداد الحوصلة السنوية للمشاريع المنجزة والتي في طور الدراسة للوزارة .

[1] د محمد الهادي لعروق .التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية . قسنطينة 9 - 10جانفي 2008

– إعداد الحوصلة الشهرية للمشاريع المنجزة والتي في طور الدراسة للولاية .
كما توجد على المستوى المحلي إدارات وأجهزة أخرى تتدخل في ميدان التعمير سواء أثناء مرحلة إعداد وثائق التعمير أو أثناء تنفيذها.

1.3.2.أثناء إعداد وثائق التعمير:

كما تتدخل أثناء مختلف المراحل التي تمر بها عمليات إعداد وثائق التعمير سلطات أخرى نصت المادة 08من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 يستشار وجوبا كل من الفلاحة التنظيم الاقتصادي – الري – النقل – الأشغال العمومية –المباني والمواقع الأثرية والطبيعية – البريد والمواصلات – البيئة التهيئة العمرانية – السياحة

2.3.2. أما أثناء دراسة مشاريع عقود التعمير

تنظر في هذه المشاريع كل المجالس البلدية ومصالح الحماية المدنية ومصالح الكهرباء والغاز ووكالات توزيع الماء ومديرية الاتصالات الهاتفية وقد تدرسها أيضا مديرية المصالح الفلاحية ويمكن أن تتدخل إدارات أخرى حسب نوعية المشروع.

4.2.السكان

إن إشراك المواطنين في التخطيط العمراني ومراعاة مصالحهم يولد لديهم مرونة في تقبل محاولات التدخل المبرمجة على النسيج العمراني الذي يقطنونه،ويساعدهم على تاطير أنفسهم لإنجاح العمليات التعميرية ،هذا التعاون يحول هؤلاء المتدخلين القائمين بالتجزئات اللاشرعية والمرتكبين للمخالفات العمرانية والذين يخلقون عوائق لإفشال كل محاولات التدخل العمراني إلى مشاركين يناصرون مخططهم .

5.2.الوكالة العقارية :

هي هيئة عمومية تقوم بتسيير الممتلكات الموجودة أو تعزم اكتسابها طبقا لدفتر الشروط المنصوص عليها في القانون الذي حدد إنشاء هذه الوكالة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 وعليه فالوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري هي مؤسسة عمومية ذات الطابع صناعي وتجاري تقوم بشراء و بيع الأراضي وتهيئتها،تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية أو المجالس الشعبية الولائية.

وتتحصر اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري في ميدان التعمير بمايلي:

- ✓ تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجمع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخططات التعمير والتوجيه وتعليماتها.
- ✓ تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.

✓ تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة تبعا لتعليمات مخطط التهيئة.

✓ تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.

✓ تساعد أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير وأدواتها بإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها أن تقوم بترقية الأراضي المفرزة والمختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التهيئة والتعمير المقررة ،أو تكلف من يقوم بترقية ذلك.

✓ **5.2. مكتب الدراسات**

✓ هو شخصية معنوية أو طبيعية مكلف من طرف صاحب المشروع من اجل ضمان متابعة سير مهمة واحدة أو عدة مهام، ويجب أن تتوفر فيه شروط التأهيل العلمية والقدرات التقنية والوسائل الضرورية

3. تأثير تعدد المتدخلين على قطاع التعمير.

✓ عدم استقرار التخطيط وعمليات ربطها المتعاقبة بعدة سلطات وزارية (وزارة التخطيط- وزارةالاسكان -وزارة التجهيز ....)

✓ غياب التعاون والتشاوروصعوبة التنسيق بين المتدخلين في ضبط أدوات التعمير

✓ الاستنزاف التدريجي للوعاء العقاري الحضري

✓ تعدد المتدخلين يعني تعدد وجهات النظر وبالتالي تاخر القرار خصوصا في ميدان التعمير الذي من القطاعات الأساسية بالنسبة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لأي بلد يطمح إلى هذه التنمية فيجب إذن أن يكون بمثابة قاطرة للتنمية.

✓ ضعف الموارد البشرية والمالية للجماعات المحلية وطغيان الهاجس السياسي على حساب المصلحة العامة جعل سلطات هده الأخيرة تميز بضعف الممارسة.

✓ تعدد وكثرة المتدخلين ينتج عنه كثرة المخططات مما يجعل المواطنين في حيرة من أمرهم في اختيار الجهة التي سوف يتجهون إليها.

رابعا:علاقة ادوات التعمير بالعقار

لايخفى على احد الدور الهام الذي تلعبه ادوات التهيئة والتعمير من خلال تصاميمها في التاثير على العقار الحضري وفي تحديد استعمال الاراضي لكل بلدية مما يضفي على وثائق التعمير اهمية قصوى،فالنصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير تعير بالغ الاهتمام للمسالة العقارية ،حتى انها تعتبر ادوات التعمير وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة ،ويمكن توضيح علاقة ادوات التعمير بالعقار فيمايلي:

✓ تنظيم ومراقبة عمليات التجزئة والبناء وتقسيم العقارات.

✓ تنظيم ومراقبة عمليات استعمال الارض من اجل خلق نسيج متكامل يساير حاجيات المجتمع المتجددة.

✓ معرفة القيمة العقارية لعقارات الخواص.

✓ معرفة الاستعمالات المستقبلية للعقارات .

✓ التنظيم الحضري والجمالية العمرانية .

✓ التخطيط لاحداث المرافق والتجهيزات العمومية .

✓ المساهمة في الحفاظ على العقار الاثري .

✓ كما انها معيار وسلم لتقييم العقارات(المبنية وغير المبنية) بالنسبة لاملاك الدولة وللخبراء العقاريين ومعيار لمديرية الضرائب في فرض الضريبة على العقار .

✓ أن تكون وثائق التعمير وسيلة للحد من المضاربة العقارية : النظر في إمكانية أن تحدد الوثيقة القيمة التجارية للأراضي بتحديد قيمة دنيا وقيمة قصوى وذلك من خلال دراسة خاصة وموازية حيث يمكن بذلك توجيه التعمير نحو أراضي دون أخرى ومنع المضاربة العقارية وتوفير وعاء عقاري كافي.

خامسا:دور التعمير في خلق الثروة

في ظرف يتميز بعولمة الاقتصاديات،حيث تلعب المدن "والمتروبولات " الكبرى دورا مصيريا يستحيل على بلدنا ان يكون تنافسيا مادام مجاله الحضري يراكم خصوصيات مختلفة على صعيد استقطاب الاستثمارات وخلق الثروات ،وفي مجالات التنمية والبحث العلمي وكذا في جودة المحيط المعبشي داخل التجمعات العمرانية وفي ميدان المحافظة على التراث ورد الاعتبار له او فيما بتعلق باحترام البيئة...

وتعتبر هذه الوضعية من المعيقات الكبرى التي حاولت الحكومات المتعاقبة معالجتها ،وذلك من خلال نهج سياسة ارادية متمثلة في تشجيع استقطاب الاستثمارات وتوفير آلية منح العقارلها ومتابعة عمليات الخوصصة واعتماد استراتيجية اللاتمركز الاستثمار.

ولرفع تحدي العولمة وتسريع انخراط البلد في الاقتصاد العالمي ،يلزم التعامل مع قطاع التعمير كآداة لخلق الثروات والرقي باطار العيش لمدننا ،وذلك من خلال مقاربة تندرج ضمن منظور التنمية المستدامة.

– تبسيط ادوات وعقود التعمير من اجل مزيد من الامتزاج في الانسجة ،وتشجيع تنمية الانشطة الاقتصادية وكذا الرقي بالتراث الحضري والثقلفي والطبيعي.

– تبمني آليات جديدة لانجاز ومتابعة وتدعيم المشاريع الاستثمارية.

– التخفيف من صلابة التشريعات ودعم الاستثمارات ذات القدرات العالية وتنمية الاستثمارات الموجودة .

– تشجيع المساهمة والمشاورة مع الفاعلين الرئيسيين خصوصا المقاولين والجمعيات المهنية والمجتمع المدني.

– تهيئة مناخ مؤسساتي يبعث على الطمانينة ،واعتماد استراتيجية تسعى الى تحقبق اللاتمركز وذبك بتجنب تناثر الجعود او تداخل المهام.

سادسا:نتائج السياسة العمرانية على المدينة الجزائرية

إن هذا الأشكال الحديثة للتعمير والتوسعات الميدانية التي تشهدها مدننا اليوم ومن أبرزها أن مدنا أصبحت تفقد تدريجيا طابعها المعماري والعمراني الخاص والذي يميز كل منطقة وكل مدينة بحيث فقدت الدلائل الثقافية والمرتبطة بالهوية ،ويمكن إيجاز ما أفرزته هذه التوسعات العمرانية فيما يلي:

1 –حدة أزمة السكن أرغمت على الدولة على تأسيس عدة شركات ومكاتب جديدة وكذلك السماح بمشاركة العديد من الشركات والمكاتب الأجنبية في دراسة وانجاز مشاريع مختلفة في كثير من مناطق الوطن ونتج عن ذلك دخول أنماط جديدة من التصميمات والتشكيلات إلى جانب استخدام عناصر غريبة من المفردات المعمارية مما أدى إلى أن النتاج المعماري جاء في صورة باهته أصاب نقاء العمارة والعمران وأضاع أصالتها المرتبطة بمجتمعنا وحضارتنا

2 –تعدد وظائف هذه الأشكال الحديثة من العمران ،حيث لم تحظى بتحقيق الهدف المسطر لها ،وهو السكن المدمج في المدينة ،إذ تبدو معزولة وكأنها أحياء المراقد الضرورية ،متدنية البيئة الخارجية التي من شانها توفير الجو الحضري داخلها ،باعتبارها تلعب دورا في تحريك المدينة.

3 –التوسع العمراني غير المتوازن المتمثل في ظهور هذه التعميرات على محيط المدينة وعلى أراضي فلاحيه حيث العمليات الكبرى للمناطق السكنية الحديثة في شمال البلاد (قسنطينة ،وهران ،سكيكدة....)،فقد وصلت المساحة المقتطعة في الوطن من 2005/09/04 الى غاية 2008/04/21 حوالي 8000 هكتار من اجمالي 8 ملايين و 4000.000 هكتار أي ما يعادل نسبة 3.5%من مساحة التراب الوطني[1]

4 –النفقات الباهضة لشق الطرق ،وإعداد الشبكات المناسبة لاستغلال التجزئات ،نظرا لحداثة الأرض وغياب المنشآت القاعدية .

5 –هذه الحركة في التعمير لم تكن متبوعة بوسائل أخرى كالمراقبة الجدية وتوفير مواد البناء اللازمة في وقتها وخلق شبكات التموين الضرورية من ماء وغاز وكهرباء والصرف الصحي سيما على مستوى المجالات الخارجية وكذلك عدم اخذ عامل الوقت في الحسبان ،إذ يلعب دورا في تغيير الكثير من المعطيات(الأسعار والأجور خاصة) مما يؤثر على السير الحقيقي للمشروع.

---

[1] التعليمة الحكومية رقم 281 بتاريخ 2008/11/02

6 –غابت القيم التي تربط المبنى بالإطار الاجتماعي ليس بكونه مبنى قائم بذاته ومكن تضع المبنى في مكانه الصحيح باعتباره جزء من النسيج العمراني المتكامل ،مما أدى إلى ارتباط المساكن عمراني جديد لا يعبر عن العلاقات الاجتماعية إلى جانب غياب الشخصية الفردية التي تميز مبنى عن آخر.

7 –محاولة إيجاد طابع معماري مميز دون دراسة باستخدام المفردات التراثية كالأشكال المثبتة على الواجهات وغيرها دون تحليل أو وعي بوظيفتها وخصائصها ودورها في التشكيل أو محاولة إضافتها على مبنى قائم بالفعل، مما اوجد مزيجا من الأساليب المتنافرة غير المتجانسة ،بالإضافة إلى التعارض المتمثل في استخدام مفردات تراثية كمحاولة لخلق عمارة تدعي الأصالة ولكن تجاوزها مع عمارات متأثرة بالفكر الغربي مما أدى إلى ظهور أشكال غريبة ومتنافرة.

8 –البعد عن الاعتبارات الإنسانية والمجتمعية ،فاضمحلت المشاعر والقيم والمبادئ وبدأت مظاهر العزلة الاجتماعية مما أدى إلى ظهور طابع معماري مميز في الماضي.

9 –كان نتيجة عدم استطاعة الدولة تلبية احتياجات المواطنين في إيجاد مسكن لهم (قدر عدد الاحتياجات في آخر 1994 بحوالي 1.320.00سكن)وعدم سيطرتها على حركة الهجرة من الريف إلى المدن أين انتشر بناء المناطق العشوائية حول المدن على الأراضي الزراعية عاو على أراضي من أملاك الدولة دون احترام لمخططات الدولة وللظروف الاقتصادية التي تعيشها البلاد والتي في بعض الحالات اضطرت أجهزة الدولة إلى الاعتراف بهذه المناطق ومدها بالمرافق اللازمة حتى أصبحت نسبة عالية من سكان بعض المدن يعيشون في مثل هذه المناطق العشوائية التي تميزت بارتفاع الكثافة السكانية وما نتج من تردي حالة المدن العمرانية والمعمارية.

10 أعمال هدم المباني والتي بصورة مستمرة وخاصة في الأحياء القديمة وما يصاحب ذلك من أنشاء مباني تجارية جديدة ذات طابع معماري مخالف وبارتفاعات ونسب بناء مختلفة.

الخلاصة

إن الهدف من استعراضنا لمختلف مراحل التعمير في الجزائر لمعرفة السياسات العمرانية التي مرت بها المدينة الجزائرية من العهد العثماني مرورا بالعهد الاستعماري وصولا الى المرحلة الحالية وتطرقنا لأهم الأنظمة القانونية المتحكمة في سياسة التعمير في الجزائر لمعرفة كيف تؤثر في المدينة ،كما تطرقنا للمتدخلين في ميدان التعمير للتدليل على أن التنوع الشديد للوظائف الأصلية لهؤلاء المتدخلين والتي قد تكون بعيدة عن مجال التعمير مما يؤدي إلى التضحية بقواعد التهيئة والتعمير لصالح التجربة الخاصة بقطاع كل متدخل، حيث يأتي المتدخلون من قطاعات مختلفة كالسياحة- الصناعة- الأشغال العمومية أو البيئة مكتسبين تجربة كبيرة في ميدانهم الأصلي ويجدون أنفسهم أمام قطاع جديد عليهم الامتثال لقواعده الخاصة.

بالإضافة إلى هذا، يعد نقص الخبرة الكافية وانعدام الموارد المالية بالنسبة للجماعات المحلية (البلديات) عائقا بنيويا أمام تطور دراسات التعمير، ومجمل المحاولات كانت فاشلة، ويظهر هذا من خلال نسبة المصادقة على المخططات العمرانية ودرجة استغلالها .

من هذا المنطلق يعتبر تعدد المتدخلين في التعمير عائقا يجب تطويره حيث احترام القواعد المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير يبقى ضعيفا وأمام ضعف الدولة على خلق هيئة متخصصة في المجال فإن المخرج الوحيد للأزمة هو التطبيق الصارم لقوانين التهيئة والتعمير.

الفصل الثاني

مراحل تطور العقار في الجزائر واهم المتدخلين

مقدمة

أولا: انواع العقار وخصائصه واهميته

ثانيا: مراحل تطور العقار في الجزائر

ثالثا :الانظمة القانونية المتحكمة في العقار

رابعا: المصالح المتدخلة في العقار

خلاصة الفصل

خلاصة الجانب النظري

مقــدمة:

إن دراستنا في هذا الفصل تمس أنواع العقار والخواص المميزة له والى أهميته وحالة ملكية الأراضي بالجزائر ابتداء من الفترة العثمانية مرورا بمرحلة الاستعمار الفرنسي والاستقلال وصولا إلى المرحلة الحالية، وأخيرا تطرقنا إلى مختلف الهيئات والمؤسسات المتدخلة في تسيير العقار واهم الأنظمة المتحكمة في العقار بالجزائر .

اولا :-أنواع العقار وخصائصه وأهميته :

1 -**انواع العقار** :العقارات ثلاثة أنواع:

1.1- العقارات بطبيعتها: هي كل الأشياء المادية التي لا يكون بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل ، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار.

2.1- العقارات بحسب موضوعها: عرفتها المادة 684 من القانون المدني بقولها:

(يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار**)**.[1]

3.1- العقارات بالتخصيص: إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معده لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له، ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها :

(غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص**)**.[2]

***شروط صيرورة المنقول عقار بالتخصيص**:يضع القانون أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص:

- أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته
- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه
- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار.
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار. [3]

2- الخواص المميزة للعقار

1.2الخواص الملموسة:يتميز العقار بالخواص التالية:

***الثبات:** حتى وان استخرج المعادن والثروات الطبيعية من الأرض أو العقار، فان الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما كما هو.

[1] د مولود ديدان القانون المدني مرجع سابق ص 99
[2] د مولود ديدان مرجع سابق ص 99
[3] حمدي باشا عمر . نقل الملكية العقارية .دار هومة 2000 ص 8

***المتانة والدوام:** إذ لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة.

* **عدم التجانس وتفرد العقارات:** حيث لا يوجد عقار مثل الأخر للمادة والشكل والحجم والرتبة والمعادن مختلفين حتى وان بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوفا يكونا مختلفين في الموقع الجغرافي.

2.2 الخواص الاقتصادية:

يتميز العقار بخاصية الندرة أي أن عدد العقارات محدودة فنتيجة لذلك اوجد طلب قوى في منطقة إستراتيجية ستزداد قيمة العقارات.

***التبديل:** **إذ** بإمكان التعديلات التي تحدث في العقار ان تغير من قيمته إما بالإيجاب أو السلب.

***الثبات:**يعني أن الاستثمار في العقارات هو استثمار طويل المدى،وذلك بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات وعدم التدمير ، أيضا فبالاستثمار في الملكية يصبح ثابتا أيضا ، حيث لا يمكن نقل العقار من مكان إلى أخر إذا أصبح السوق مناسبا في مكان أخر .

3.أهمية العقار :

أ/ الأهمية الاجتماعية:تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد.

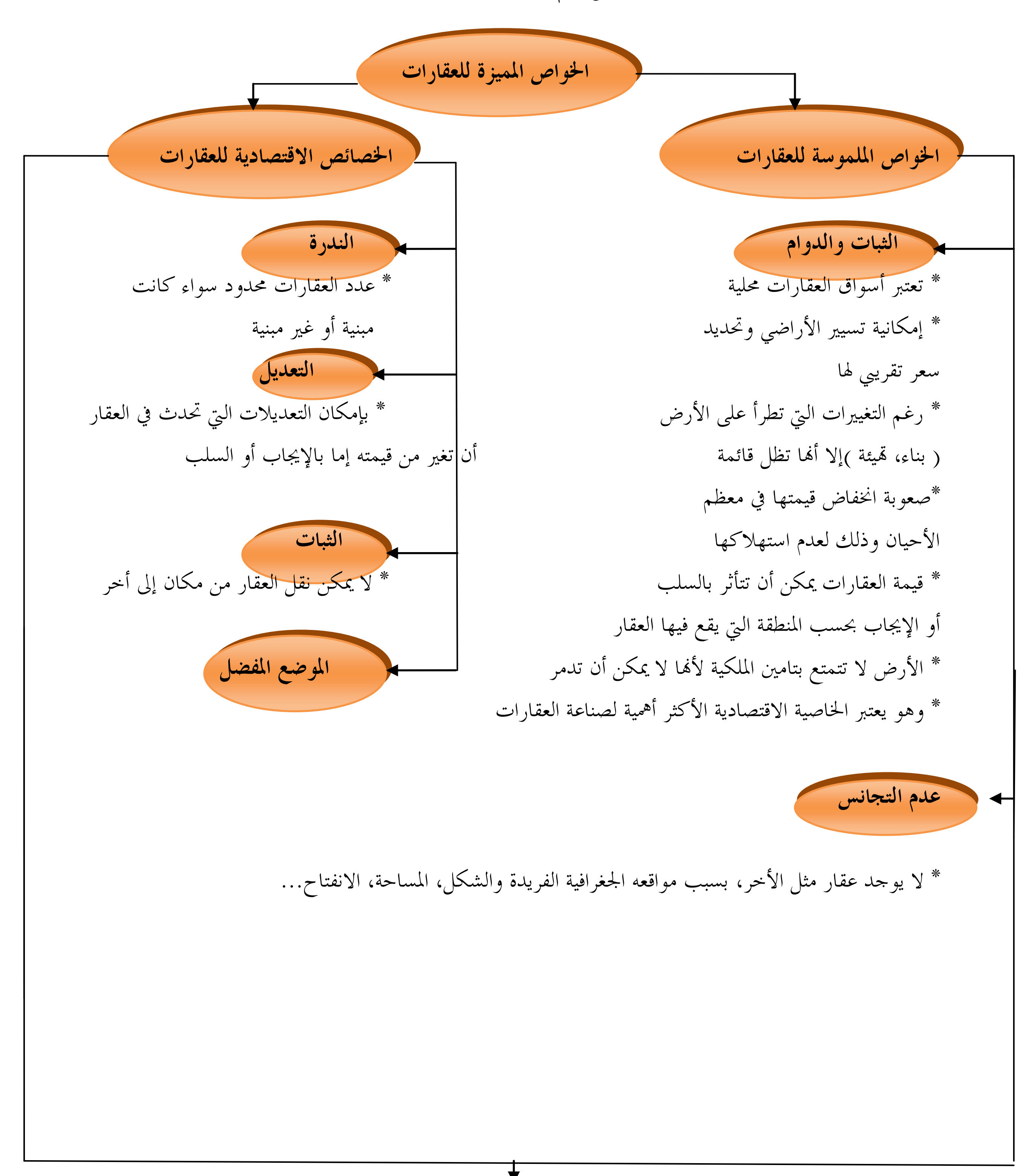
ب/الأهمية الاقتصادية:الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد لذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورقيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الإنشاءات الاقتصادية بمختلف أشكالها صناعية، عمرانية، فلاحيه.

ج/ الأهمية السياسية:إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السياسي للملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والرأسمالية والاشتراكية ،وفي الجزائر ومن خلال المراحل التي مرت بها نجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك .

ومما لاشك فيه أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولا واحدا وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على الجانب السياسي والاقتصادي والاجتماعي للأهالي .

د/ الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع وعملية تعمير لمدينة أو حي يستلزم مراعاة العقار وطبيعته القانونية الذي سيقام عليه ،بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.

الشكل رقم () الخواص المميزة للعقارات



ثانيا :مراحل تطور العقار بالجزائر

المرحلة الأولى : قبل الاستعمار

يشير الأرشيف الخاص بهذه الفترة أن الجزائر كانت تضم 40مليون هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة أي 14 مليون في التل و26 مليون هكتار في باقي البلاد موزعة من حيث طبيعتها القانونية إلى أملاك تابعة للبايلك ، المخزن، أراضي عرش أراضي ملك وأراضي الحبوس .[1]

1-أراضي البايلك

كانت هذه الأراضي تضم أراضي الباي والأراضي التابعة للبايلك حيث كانت الأولى شخصية وتتكون من أراضي ممتازة خصبة وغنية تزخر بالمياه وصالحة لكل أنواع الزراعة.

وبغض النظر عن هذه الأموال فان البايلك كان يحوز أملاك شاسعة يؤجرها في شكل مزارع أو يؤجرها أو يمنحها كما يشاء كما يفعل الملك تماما

وكانت هذه الأراضي تتربع على مساحة 1.5 مليون هكتار من الأراضي الزراعية و3ملايين هكتار من الغابات والأحراش.

2-أراضي المخزن

كانت أراضي المخزن متروكة للتجمعات العسكرية التي أقامها الأتراك لتامين المراقبة على منطقة معينة، وتجمع هذه التجمعات في ذات الوقت بين الطابع الزراعي والعسكري.

3-أراض العرش

قبل عام 1830 كانت أراضي شاسعة (سهول الشلف بصفة جزئية ، سيدي بلعباس ، وهران ، بني سليمان ، سطيف سيبوس ، والتيتري) تحوزها العشائر في شكل ملكية جماعية ينتفع أفرادها من استغلالها الدائم وبصورة تقليدية ،أنها أراضي العرش أو التي مازالت تسمى في وهران وضواحيها "السباغا" وتمثل مساحة 5 ملايين هكتار.

وكان المستفيد الأول يحتفظ بهذا الانتفاع من الأرض مادام قادرا على إحيائها وكان ينقلها بنفس الشروط إلى ورثته من الذكور من السلالة المباشرة، وكان هذا النقل يتم أحيانا حتى إلى ارث الحواشي.وكانت النساء مستبعدات من حيث المبدأ من الانتفاع من الأرض.

وكانت كل عشيرة حرة في اعتماد طريقة خاصة بها في الانتفاع تبعا لاحتياجات مجتمعها آو لضروراته ، غير أن ان القاعدة التي تكاد أن تكون عامة كانت تقوم على أن كل من أفراد العشيرة كانت له الحق في أن ينتفع من المساحات التي سيستطيع أن يقوم باستصلاحها.

[1] كتيب القانون العقاري،موجه للمتربصين ،المديرية العامة للاملاك الوطنية ،خلية التكوين المركزية سبتمبر 2007 ص 2

4-أراضي الملك

إنها الفئة الكبرى من أراضي التابعة للملكية الخاصة التي كانت تشغل معظم أجزاء منطقة التل بين البحر والمرتفعات الأولى من سلسلة جبال الأطلس ،كما أن أراضي الملك كانت تشمل كل أراضي الواحات في منطقة الصحراء.،وكانت حيازة أراضي الملك تتم في ملكية تامة طبقا للشريعة الإسلامية أو للعرف المحلي.

ويعود حق ملكية الأسرة إلى العهود الغابرة ،وكان ثابتا بعقود رسمية محررة من الطلبة بحضور الجماعة ،وحين يكون السند المكتوب مفقودا يكتفي بالشهرة لإثبات الحيازة الطويلة ولم يكن احد يفكر في التشكيك في هذه الملكية.

وكانت الأرض تنقل عن طريق الإرث أو الهبة، وينبغي الإشارة في هذا الصدد إلى أن النساء كن يشاركن في عمليات قابلية نقل الملكية ولم يكن الأمر كذلك في الأرض العرش.

كانت أراضي الملك في اغلب الأحيان يحوزها عدة شركاء في الشيوع في ذات الوقت على اثر ميراث كما كانت الأسرة تتمسك بالحفاظ على جملة ما حصل عليه الأجداد بجهدهم وثمرة عملهم .وفي حين أراد احد الشركاء في الملك بيع نصيبه كان عليه في الأول أن يعرضه على كل أفراد الفرقة التي ينتمي إليها ،وفي حالة عدم مراعاة هذه القاعدة يعود للأسرة أو الجماعة الذي ينتمي إليه البائع حق الشفعة.

وعليه فلا يمكن الحديث في تاريخ بلادنا قبل الاستعمار عن وجود الملكية العقارية الفردية بحد ذاتها بل عن ملكية " ملك عائلي" كان طابعه السائد عدم قابليته للتقسيم، وكانت أملاك "الملك"تمثل قبل الاستعمار مساحة 4.5 مليون هكتار[1].

5-أموال الحبوس

الحبس هو عمل يقوم به المسلم ابتغاء وجه الله يتخلى بموجبه عن مال أو عن عدة أموال له عقارية عادة، من خلال منع التصرف فيها وتخصيصها إلى الأبد لأغراض خيرية والإحسان أو لأغراض اجتماعية ،إما بصورة مطلقة غير مشفوعة بأي قيد من القيود (حبس عام) أو بتخصيص الانتفاع منها لشخص واحد أو عدة أشخاص يعينهم (حبس خاص أو عائلي)، وعند انقراض المستفيدين من حق الانتفاع يصبح الحبس الخاص أو العائلي حبسا عاما.

وبسبب تخصيصها المعين فان الأموال المحبسة غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ،أي أنها لا يمكن بيعها أو تملكها بعد حيازتها مدة طويلة .

وكانت تظطلع بتسييرها وإدارتها منظمات دينية وتوجه عائداتها إلى الأعمال الخيرية أو ذات الطابع الاجتماعي.

---

[1] كتيب القانون العقاري مرجع سابق ص 3

وكانت قرابة النصف من أراضي الملك ومعظم العقارات المبنية كانت محبسة أثناء الاحتلال الفرنسي في 1830 ولعل ذلك كانت طريقة اعتمدها المواطنون لحفظ أموالهم من أطماع البايات الذين يتمتعون دوما بحق المصادرة فهؤلاء كانوا مسلمين ويحترمون كثيرا مؤسسة الحبس النابع من الشريعة الإسلامية.

وسنرى فيما بعد أن الأمر لم يكن بهذا الشكل مع الإدارة الفرنسية التي كان أول قراراتها التشريعية إلغاء طابع عدم التصرف وعدم التقادم في الأمور المحبسة.

6-أراضي الجنوب الجزائري

6-1 نظام الأراضي

إن صنفي الأراضي التي كانت موجودة في الجنوب الجزائري هي أراضي "الجلف" التي تسقى بصورة غير منتظمة من جهة ،وأراضي "الحي" التي هي أراضي الواحات المسقية طوال السنة بمنظومة سقي اصطناعية أو السواقي من جهة أخرى .

وهناك صنف ثالث يضاف إلى الصنفين الأولين ويتمثل في أراضي المنخفضات حيث يبقى الماء مدة من الزمن ،أي الوقت الكافي لتمكين إقامة بعض المزروعات (ضيعات).

وأخيرا المراعي يمكن اعتبارها على حدى لكون استصلاحها كاد أن يكون منعدما بسبب شساعتها وافتقارها الشديد إلى وجود السكان فيها.

خلاصة المرحلة الاولى

وكخلاصة لهاته المرحلة فإننا نرى ان الملكية العقارية في الجزائر قبل 1830 تأتي في أشكال متنوعه على أن القاسم المشترك المتميز فيها هو استقرارها.

المرحلة الثانية :المرحلة الاستعمارية

1-العناصر الأساسية للسياسة العقارية الاستعمارية

كانت السياسة العقارية التي تم إعدادها وإتباعها من جانب القوة الاستعمارية طوال فترة الاحتلال الفرنسي كانت مستمدة بشكل حصري من إرادة عنيدة تتمثل في إدخال الاستعمار الاستيطاني بشكل كلي، وكانت هذه الإرادة أساس التطور الكبير الذي عرفته الملكية التابعة للدولة منذ الفترة التي تلت احتلال البلاد.

لتحقيق هدفه الدائم المتمثل في سلب ارض الفلاح الجزائري ،نادى النظام العقاري الاستعماري بتطبيق كل الطرق الممكنة ،منها المصادرة بحجة غياب السند ونزع الملكية بحجة عدم الاستغلال وتمركز الأراضي ووضعها تحت الحراسة ،والقضاء بصورة منهجية على القواعد العقارية المستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية مع إحلال أشكال استغلال فردية محل التنظيم الجماعي لتملك الأراضي.

وسنحاول في الأسطر الموالية إعطاء لمحة موجزة عن أهم التدابير التي طبعت التشريع العقاري الذي طبقته الإدارة الاستعمارية ونتائج السياسة العقارية التي اتبعتها وفقا لهذا التشريع.

2-المظاهر الرئيسية للتشريع الاستعماري

2-1 الفترة الممتدة من 1830الى 1954

كان التشريع العقاري الصادر خلال هذه الفترة يرمي أساسا إلى مايلي:

* توفير مساحات من الأراضي الصالحة للزراعة بكل الوسائل لمنحها للمعمرين.

* إخضاع القضايا المتصلة بالملكية العقارية الجزائرية للقانون المدني الفرنسي ولقواعد قانونية خاصة من اجل ضمان السلامة التامة للحائزين الجدد(المقبلين من بلدان أجنبية).

ومنذ بداية الوجود الفرنسي تقرر ضم مجمل الأملاك العقارية التي كانت تابعة للبايلك إلى أملاك الدولة الفرنسية.

وفي هذا السياق بالذات صدر الأمران المؤرخان في 1844 و 1846 ثم بعد ذلك بقليل قانون 1851/06/16.

وقد وسع الأمران الصادرين في 1844و 1846 بشكل هائل مجال الأراضي المرشحة لان تمنح للمعمرين ،وهكذا وفي منطقتي الجزائر (الساحل ومتيجة) ومنطقة وهران وحدهما عادت لأملاك الدولة 95.721 هكتار من أصل 181.266 هكتار خضعت للتحديد الإداري وللتحقيق في سند الملكية.

في النهاية فان تطبيق الأمرين مكن من تمرير 95.721 هكتار إلى أيدي القوة المستعمرة وتم إقرارها ملكية نهائية لأملاك الدولة واستعملت لإقامة قرى عديدة للمعمرين.

وفي 1851 شهدت عملية استعمار الأراضي دفعا جديدا من خلال قانون 16يونيو 1851

وفعلا فان أملاك الدولة التي مافتئت تتسع يوما بعد يوم لم يكن لها تقنين ينظمها.

ثم جاء قانون 16 يونيو1851 لسد هذه الثغرة حيث نظم الأملاك العقارية وفقا للتصنيف الفرنسي إلى أملاك عامة وأملاك خاصة للدولة والبلديات.

كما أن قانون 16يونيو 1851 شدد على مبدأ عدم انتهاك الملكية الفردية ووضع العناصر الأولى لنظرية تمركز الأراضي عن طريق وضع مبدأ حق الدولة في ملكية الرقبة للأراضي العرش،وكان المبدأ المعتمد يقوم على الجمع بين حقوق الدولة وحقوق العشائر في الانتفاع ثم قسمة كل ذلك إلى جزئين واحد يؤول للدولة والأخر لأفراد العشائر ويتم حصرهما في ملكية تامة.

وقد تعرضت ست عشائر لتطبيق نظام التمركز.

وبلغت مساحة الأراضي التي تعرضت لهذه العمليات 343.387 هكتار من أخصب الأراضي خصصت للمعمرين وكانت القوة المستعمرة تود تطبيق نظام التمركز على نطاق أوسع ولكن المقاومة المستميتة التي واجهت هذا الاستلاب جهلتها تتخلى عن هذا النظام، وبعدها تم اللجؤ إلى طرق أخرى للاستيلاء على الأراضي.

ومن أهم التدابير التي تم اتخاذها في هذا المجال نذكر القرار المؤرخ في 15يوليو 1871 الذي أسس نظام الحراسة الجماعية على العشائر التي شاركت في ثورة 1871 وقد وضع هذا الإجراء في يد الإدارة الاستعمارية مساحة فعليه وقابلة للاستغلال على الفور تفوق 600.000 هكتار من الأراضي الزراعية ،وهكذا صدر قرار مجلس الشيوخ المؤرخ في 22 افريل 1863 وقانون 26 يوليو1873 الذي ادخل عليه بعض التعديلات وقد تتطلب تطبيق قرار مجلس الشيوخ انجاز ثلاث عمليات متتالية .

-وضع حدود أراضي العشائر

-تقسيم أراضي العشائر بين مختلف الدواوير الموجودة ووضع تصنيف قانوني للأراضي إلى أراضي "الملك" وارضي "عرش"وأراضي "ملك الدولة " وارض "بلدية " داخل هذه الدواوير

-تأسيس الملكية الفردية على الأراضي العروشية.

وفي اواخر عام 1870 تم تعليق العمل بقرار مجلس الشيوخ المؤرخ في 22 افريل 1863بسبب الحرب بين فرنسا والمانيا، كانت العمليتين الأوليتين قد انتهتا بسرعة ملحوظة حيث شملت أربع مائة واثنين 402 فرقة مقسمة الى 732 دوارا تضم في مجملها 1.106.157 ساكنا وتشمل 6.983.758 هكتارا مصنفة كما يلي:[1]

أملاك الدولة	1.103.072 هكتارا
الأملاك العامة	183.643 هكتارا
أراضي الملك	2.840.531 هكتارا
أراضي الزراعة التابعة للجماعة(عرش)	1.523.013 هكتارا
أراضي المراعي التابعة للجماعة (بلدية)	1.336.499 هكتارا

وما أن بدأت العملية الثالثة حيث جرت تجربة في ضواحي القل ودوار تبلموني (سيدي بلعباس) حيث تم تحرير سندات ملكية الأرض العرش مساحتها 7355 هكتار .

ولم يحتمل المعمرون أن تظل ال1.523.013 هكتار المصنفة في الدواوير بقرار مجلس الشيوخ كأراض تابعة للملكية الجماعية مجمدة وخارج مجال التصرف ، فقاموا عن طريق النائب وارنيي بالعمل على استصدار قانون 26 يوليو 1873 الذي كان هدفه الرئيسي هو التعجيل قي عمليات تأسيس الملكية الفردية للمساعدة على توسع الاستعمار.

- إن قانون 26 يوليو 1873 المصحح والمتمم بقانون 28 افريل 1887 نص على إثبات الملكية في الأراضي التابعة للملكية الجماعية (أراضي العرش) ،وبعد تسلم سندات الملكية تستفيد هذه السندات من تطهير كامل من كل الحقوق السابقة غير المعلنة وبذلك تصبح الملكية "مفرنسة ومطهرة" .

---

[1] كتيب القانون العقاري مرجع سابق ص 7

ولقد أدخلت بعض التعديلات الطفيفة التي جاء بها قانون 4 اوت 1926 الذي كان الهدف منه هو إزالة أراضي العرش في اقرب وقت ممكن خدمة للمصلحة الاستعمارية ،لكن مصيره كان الفشل كسابقيه فبالرغم من أن هذا القانون ظل ساريا إلى غاية الاستقلال أي مدة 36 سنة فقد بقي في سنة 1962 ما يزيد عن مليوني هكتار من الأراضي التي احتفظت بطابعها العروشي.

غير أن حجم الأراضي التي أدرجت في أملاك الدولة على اثر عمليات تحديد أراضي العشائر والدواوير التي جرى تنفيذها عملا بقرار مجلس الشيوخ المؤرخ في 22 افريل 1863 وقانون 26 يوليو 1887 من جهة وعمليات التحقيقات الجماعية والتحقيقات الجزئية التي تمت عملا بالقوانين العقارية المشار إليها أعلاه كـــان هائـــلا مثلـــما تبــــرزه الأرقام التالية :

- عمليات تحديد الأراضي العشائر والدواوير 5.262.781 هكتارا.
- عمليات التحقيقات الجماعية والجزئية 243.792 هكتارا

2-2 الفترة الممتدة من 1954الى 1962

لم تبادر القوة المستعمرة إلى النظر بصورة جدية إلى المسالة العقارية إلا مع اندلاع حرب التحرير حيث بدأت تنظر إليها من زاوية اقتصادية حقيقية ترمي إلى تحقيق التنمية واستصلاح الأراضي وتحقيق النهوض بسكان الأرياف.

وقد تجسد ذلك في سن العديد من النصوص الهامة كالمراسيم الصادرة سنة 1956 حول التهيئة العقارية والاستصلاح الزراعي والأمر الصادر حول مساحات "العصرنة العقارية "، وينبغي الإشارة مع ذلك إلى أن هذه النصوص لم تطبق وبالتالي لم يكن لها أي اثر على الأوضاع العقارية السائدة.

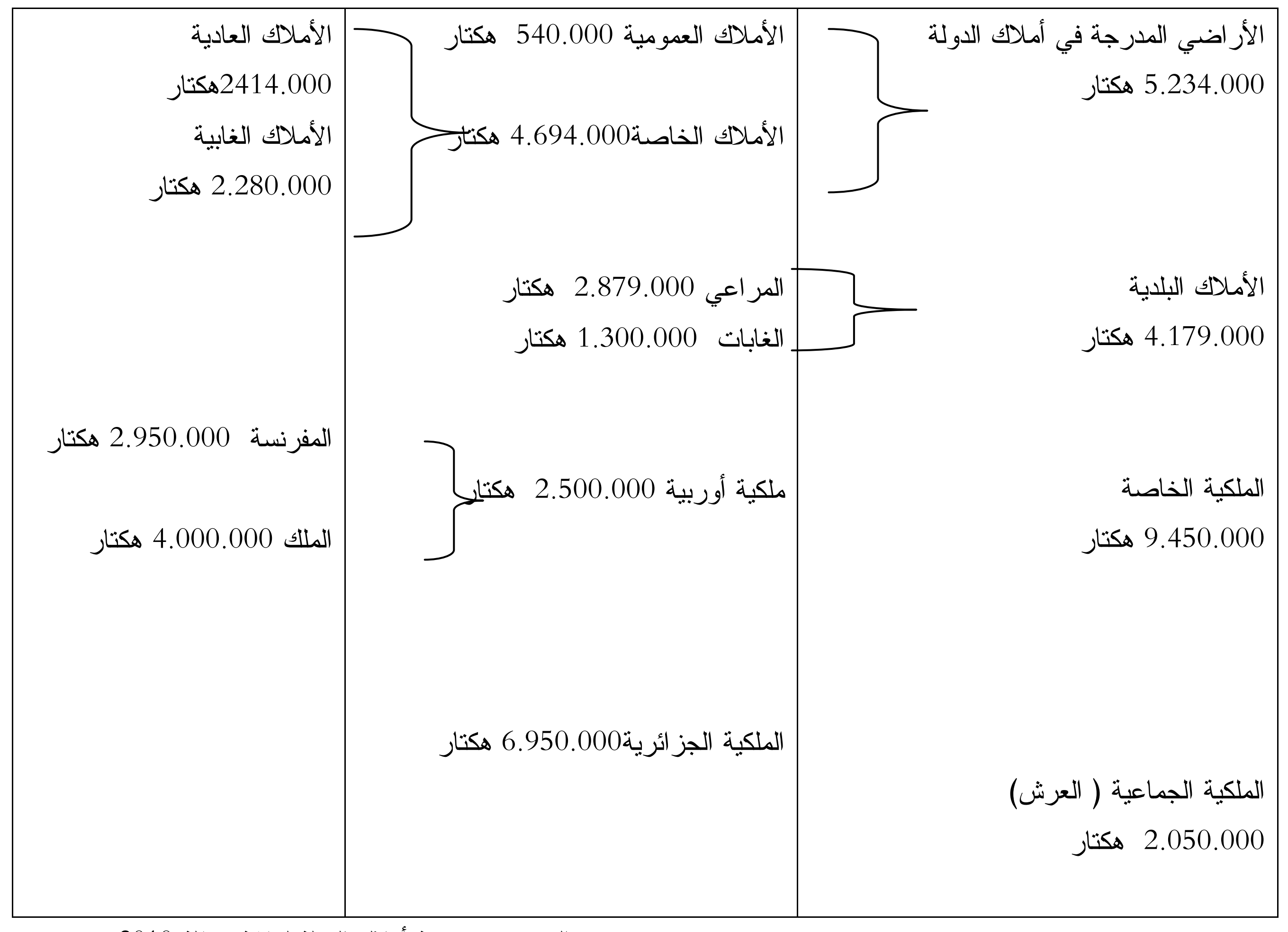
خلاصة المرحلة الثانية

لم تكن السياسة العقارية المتبعة ترمي إلى تحقيق استغلال أفضل للأرض فعملية الفرنسة لم تكبح تجزئة الأراضي ولم يقع الشروع في أي عملية حقيقية لتوحيد الأراضي المجزاة ،ولم تنطلق عملية مسح الأراضي ،كما أن وظيفة المحافظة العقارية لم تكن تؤدي على الوجه الأكمل حيث كان الإشهار العقاري غير كاف وقليل النجاعة بخصوص العقارات المفرنسة وغير موجودة فيما يتعلق بالأراضي غير المفرنسة.

وكان التشريع العقاري الاستعماري يرمي من الناحية الرسمية على الخصوص وقبل كل شيئ إلى ضمان امن المعاملات العقارية والى توحيد النظام العقاري ،وحتى هنا أيضا كان بعيدا كل البعد عن النجاح فتوضيح الوضعية القانونية للأراضي لم يكن لا عاما ولا دائما .

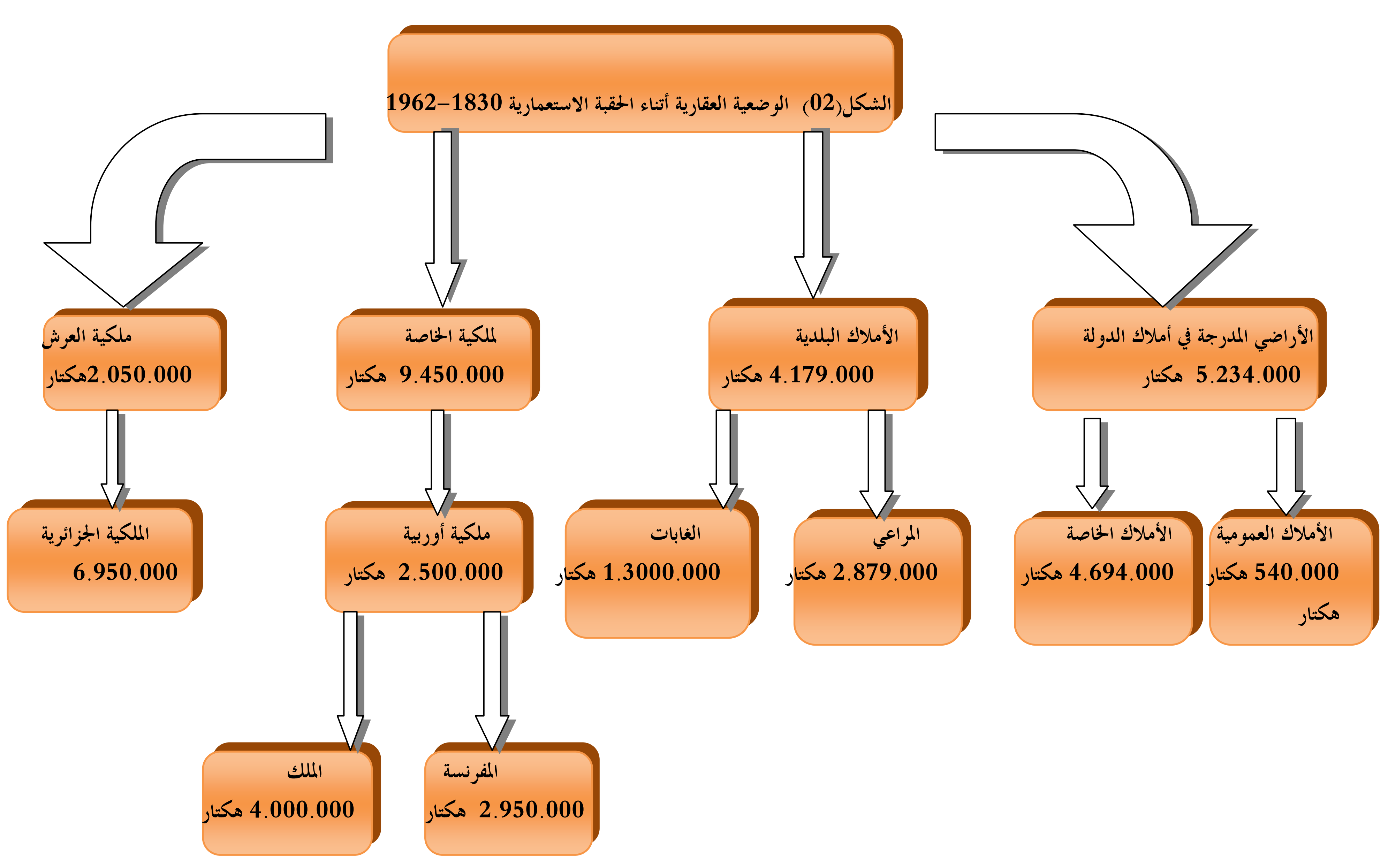
إن التوفيق مابين مختلف القوانين والتدابير المتخذة أثناء الحقبة الاستعمارية تولدت عنه أوضاع عقارية مختلفة تماما عما كان موجودا قبل عام 1830 وبشكل مبسط يمكن رسم هذه الأوضاع في البيانات التاليةالجدول رقم (01).

جدول رقم (01)الوضعية العقارية للاراضي سنة 1962



الأراضي المدرجة في أملاك الدولة 5.234.000 هكتار	الأملاك العمومية 540.000 هكتار الأملاك الخاصة4.694.000 هكتار	الأملاك العادية 2414.000هكتار الأملاك الغابية 2.280.000 هكتار
الأملاك البلدية 4.179.000 هكتار	المراعي 2.879.000 هكتار الغابات 1.300.000 هكتار	
الملكية الخاصة 9.450.000 هكتار	ملكية أوربية 2.500.000 هكتار الملكية الجزائرية6.950.000 هكتار	المفرنسة 2.950.000 هكتار الملك 4.000.000 هكتار
الملكية الجماعية (العرش) 2.050.000 هكتار		

المصدر : مديرية أملاك الدولة لولاية ورقلة 2010


الشكل(02) الوضعية العقارية أثناء الحقبة الاستعمارية 1830-1962
الأراضي المدرجة في أملاك الدولة
5.234.000 هكتار
الأملاك البلدية
4.179.000 هكتار
الملكية الخاصة
9.450.000 هكتار
ملكية العرش
2.050.000هكتار
الأملاك العمومية
540.000 هكتار
الأملاك الخاصة
4.694.000 هكتار
المراعي
2.879.000 هكتار
الغابات
1.3000.000 هكتار
ملكية أوربية
2.500.000 هكتار
الملكية الجزائرية
6.950.000
المفرنسة
2.950.000 هكتار
الملك
4.000.000 هكتار

المرحلة الثالثة : بعد الاستقلال

إن التمعن في التغيرات التي طرأت على طبيعة النظام العقاري في الجزائر بعد الاستقلال يؤدي بنا إلى التمييز بين فترتين أي الفترة التي طبعتها سياسة اشتراكية للاقتصاد الوطني والتي امتدت إلى حين صدور دستور 1989 والفترة التي أعقبتها والتي تميزت بتحولات هامة ذات طابع ليبرالي من الناحية السياسية والاقتصادية .

1-الفترة السابقة لدستور 1989

وبعد الاستقلال حافظ المشرع الجزائري على بعض الأصناف العقارية الموروثة عن العهد الاستعماري، وأحدث بعض التصنيفات العقارية في إطار الإصلاح الزراعي كالمستثمرات الفلاحية (نموذج التسيير الذاتي).

وخلال عقد السبعينات (1971، 1975) في إطار الإصلاح الزراعي استحدث ما كان يسمى صندوق الثورة الزراعية كإصلاح جديد عن طريق تأميم الأراضي لفائدة الثورة الزراعية وإنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات، وأصبحت الحالة العقارية تبعا للنظام السياسي والاقتصادي حتى أواخر الثمانينات مصنفة إلى:

أراضي الملكية الخاصة.

أراضي الدولة وصندوق الثورة الزراعية وتشتمل على: أراضي البلدية، أراضي الدولة، أراضي العرش، أراضي الملك، أراضي الحبوس.

2-فترة بعد 1989

ولإحداث القطيعة مع النظام السياسي والاقتصادي السائد جاء دستور 1989 ليقر الملكية الخاصة مسايرة للنظام السياسي والاقتصادي الحر، فاستحدث المشرع الجزائري القوانين التي تتماشى معه والتوجه الجديد كقانون 90- 25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري والذي يلزم البلديات القيام بجرد عام للأملاك العقارية الواقعة بترابها بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية، وقد أصبح التصنيف العقاري الحالي ممثل في:

- ✓ الأملاك الوطنية: تتمثل في الأملاك العمومية والخاصة التابعة (الدولة، البلدية، الولاية).
- ✓ أملاك الملكية الخاصة: وهي التي يمتلكها الأشخاص الطبيعيون.
- ✓ الأملاك الوقفية: وهي الأملاك المحبوسة عن التصرف فيها كالبيع أو الشراء أو التنازل.

خلاصـــــــــــةالمرحلة الثالثة

يؤخذ على السياسة العقارية في الجزائر ،أنها اتسمت بعدم الدقة ونقص في المنهجية وكذا البطء والتماطل في اتخاذ القرارات بسبب عدم وجود رؤية سياسية واضحة أحيانا وأحيانا أخرى لعدم وجود إجماع أصلا حول السياسة المراد إتباعها وزاد في حدة ذلك المرحلة الانتقالية وعدم الاستقرار المؤسساتي (من سنة1991-إلى سنة 1997) ، ولعلى ابرز مثال على ذلك هو مصير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاضعة لقانون 19/87 الذي بقي غير محسوم رغم مرور ما يقارب من اثني عشر سنة على صدور قانون التوجيه العقاري،إضافة إلى صدور أمر ومرسوم تنفيذي في اقل من سنة(2008- 2009) يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية .[1]

هذا وان اتفق على اعتماد سياسة السوق العقارية الحرة إلا أن الوصول إلى ذلك يكتنفه الغموض وكذا التضارب ،وخاصة وان الأدوات المعتمدة لم تكن بصفة إجمالية ،بل كانت بصفة متقطعة وقطاعية لكثرة المتدخلين ولتداخل الصلاحيات بين مختلف الأجهزة ،الأمر الذي تسبب في تعطل عجلة الإصلاحات وتسجيل تأخر فادح في إصدار النصوص القانونية المنظمة للسوق العقارية،رغم مرور 48 سنة من الاستقلال رغم توفر الإمكانيات المادية والقدرات البشرية لذلك .

[1] الاستاذ سماعين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دار هومة 2004 ، ص 140

ثالثا :الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار الحضري

1-الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية

الذي أعطى فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات ،وتأسيس وتسليم سندات ملكية تخص الأراضي المدمجة فيه .

وقد تضمن هذا الأمر ، استثناء الأراضي المعدة للبناء والتي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص مالم تكن البلدية طرفا في العقد، حيث نصت المادة 06 منه:

الأراضي الخاصة الموجودة في حدود التصميم العمراني للبلدية تخصص بالولاية لسد الاحتياجات العائلية لمالكيها ،وكل ما زاد على هذه الحاجة يدمج في احتياط البلدية العقاري، ولا يجوز التصرف في هذه الأراضي بأية صفة كانت إلا لصالح البلدية ويستثنى من هذا الحضر نقل الملكية بموجب الإرث .

المادة 07 :يتم إدماج أراضي الدولة أو الخاصة في رصيد البلديات مقابل ثمن حسب تقويم من مصلحة الدومين .

ومن هنا يمكن معرفة الغرض الذي كان يهدف إليه المشرع من إصدار هذا الأمر وهو منع المضاربة في الأراضي المعدة للبناء ،وحماية المواطنين من جشع مالكيها إذ نص في المادة 11 (يجوز للبلديات أن تقوم بتقسيم الأراضي قطعا معدة للبناء وان تبيعها حسب تقويم من مصلحة الدومين،ويتم البيع بصفة علنية بمشاركة المترشحين المسجلين في قائمة مفتوحة ومعلنة للجمهور) وقد نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية يوم 1974/03/05 تحت رقم 19 ومنذ ذلك التاريخ أصبح بيع الأراضي المعدة للبناء محظورا .

المنشور الرئاسي المؤرخ في 1976/06/30 : لقد جاء هذا المنشور لتصحيح العقود الثابته التاريخ والمبرمة قبل 1976/03/05 تاريخ العمل بقانون الاحتياطات العقارية وسن هذا المرسوم إجراءات خاصة ، فكلف المحاكم بإجراء تحقيق للمتقاضين عن صحة البيع وتاريخه إذ أصدرت الأمانة العامة للرئاسة تعليمات تتعلق بإثبات المعاملات التي أبرمت قبل نشر الأمر 74/26 المؤرخ في 1974/02/20جاء فيه ما يلي :

إن الأمر التشريعي رقم 74/26 الصادر في 1974/02/20 المتعلق بالرصيد العقاري للبلديات قد وضع حد لكل المعاملات في الأراضي التي يملكها الخواص والموجودة في المنطقة العمرانية وذلك ابتداء من 1974/03/05.

لكن عدد كبير منم المواطنين الراغبين في بناء مسكن لإيواء عائلاتهم قد اشتروا قبل هذا التاريخ المذكور قطع أراضي بدون تحرير عقد توثيقي ، ورفعت أمام المحاكم دعاوي بصحة البيوع ،ونظرا لعدم رد الثمن من قبل البائع او ذوي حقوقه بسبب عسرهم ،فقد لبت بعض المحاكم مثل هذه الدعاوي

اعتمادا على كون البيع وقع قبل 1974/03/05تاريخ العمل بالأمر التشريعي المذكور أعلاه الذي لم يطبق نظرا لعدم رجعية القانون.
وعلى المحاكم أن تتحرى في الوقائع وان تجري تحقيقات ماذا كان البيع ابرم قبل 1974/03/05 وتتوفر فيه جميع شروط البيع من بينها تسليم الشيء المبيع ودفع الثمن ،ويتعين حينئذ أثبات تاريخ العمليات ولكن لا تصحح سوى البيوع التي أبرمت قبل نشر الأمر التشريعي الخاص بالرصيد العقاري للبلديات ،ويجب إجراء مراقبة صارمة ومستمرة على غرار ما هو واقع في ميدان الثورة الزراعية بإنشاء مجموعة بطاقات على نسختين تسجل فيها جميع الأحكام الصادرة وتوضع نسخة في وزارة العدل والأخرى في رئاسة مجلس الوزراء .
إن الأحكام التي تصدر في هذا الشأن والتي يجب أن تحترم الحدود التي فرضها المرسوم 76/28 المؤرخ في 1976/02/07 الذي يحدد كيفية تحديد الحاجيات العائلية لمالكي الأرض في ميدان البناء وتقوم مقام العقود الموثقة تشهر وتنتج أثارها بالنسبة للغير ،ويبلغ المعني بالأمر من طرف المحكمة بعد استلامه من كتابة الضبط إشعارا من المجلس الشعبي البلدي .

النقد

من بين الانتقادات التي وجهت لهذا المنشور في ذلك الوقت انه لا يقيد القاضي لأنه يحمل وجهة نظر الحكومة في تأويل الأمر 74/26 من جهة ، ومن جهة أخرى انه تجاهل تماما الأمر الصادر في 1970/12/15 المتعلق بالتوثيق الذي يفرض لصحة البيع العقاري الشكل الرسمي ودفع الثمن بيد الموثق ،فضلا على أن هذا المنشور لم يحدد مدة لتصحيح البيوع خاصة العرفية ومن ثم فتح باب للأشخاص للتهرب من الإجراءات التي يفرضها قانون التوثيق وانه
لا يستلزم تسجيل العقود العرفية لدى مصلحة التسجيل لكي يكون لها تاريخ ثابت.
مرسوم103/75 يتضمن تطبيق الأمر 26/74 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات
هدفه :تطبيق الأمر 26/74 ،الشرط الأول المفروض على البلديات قصد تكوين احتياطاتها العقارية ،هو تحديد المحيط العمراني.
ويجرى تحديد هذا الأخير بموجب مخطط التعمير الرئيسي الذي يقام من طرف المجلس الشعبي البلدي وعند العجز يمكنها الشروع في تحديد منطقة التعمير المؤقتة.
وإذا تعلق الأمر بإنشاء مشاريع عمومية ، ولاسيما ذات الطابع الصناعي أن تتدخل مع الهيئة القائمة بالتأسيس أو الاستعمال بقصد تمكينها من شراء الأراضي من المالكين أو الخواص ، وهذه الإجراءات لا تعفي الهيئة المعنية في أي حال من مراعاة التدابير المقررة بالنسبة للتعمير.
مرسوم 27/76 يتضمن تحديد كيفيات البيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياطات العقارية

تناول هذا المرسوم أحكام عامة تنص على أن تكون كل قطعة ارض معدة للبيع موضوع تجزئة من قبل البلدية ضمن الأحكام المحددة بموجب الأمر 76/75 وان يكون مبدأ نقل ملكية الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية موضوع مداولة المجلس الشعبي البلدي الخاضعة لموافقة الوالي.

1.1.حـــــالات البيـــــــع

أ- بيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمؤسسات الاشتراكية

إن الأراضي المباعة من قبل البلدية لايمكن ان تكون أساسا إلا للتجهيزات من كل نوع التي أعدت لها وبهذا الصدد يكون بيع الأراضي من قبل البلدية موقوفا على مايلي :

- ✓ الالتزامات والحقوق الموجودة في دفتر الشروط
- ✓ مبلغ وشروط الدفع

يوقع عقد تحويل الملكية ضمن الشكل وبين الأطراف المتعاقدين فور المصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي المرخصة بالبيع

ب- بيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية للصالح الخاص

كل بيع ارض مجزاة مسبقا من قبل البلدية وتابعة للاحتياطات العقارية البلدية يجب ان يكون موضوع مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يبدي رأيه كما يلي :

مبدأ نقل ملكية ارض أو ارض محددة .

العناصر المكونه لملف نقل الملكية ولاسيما :

- ✓ ثمن البيع
- ✓ المخطط والحالة التجزئية للأمكنة
- ✓ دفتر الشروط الذي يجب أن يعد طبقا لدفتر الشروط النموذجي الذي يكون موضوع نص لاحق

ويجب ان يحتوي دفتر الشروط على :

- التصريح بالمقرر الذي رخص بموجبه نقل الملكية وشروط الإشهار.
- بيان ونوع وحالة الأملاك المعدة للبيع
- أصل الملكية
- بيان سعر البيع وشروطه
- مبلغ الكفالة المؤقته التي يجب ان يدفع كل منها لاكتساب قطعة ارض .

2-مرسوم رقم 28/76 المتضمن لتحديد كيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء

تحدد الاحتياجات العائلية فيما يخص الإسكان بالمساحة المبنية بتطبيق مقياس 20م2 للشخص الواحد العضو في العائلة المعتبرة ،وهذه المساحة تحسب بالنسبة لعائلة مكونة من رئيس العائلة ومجمع الأشخاص الذين هم في كفالته على أساس مقداره ثماني أشخاص على الأقل ومقدار عشرين شخصا على الأكثر.

تحدد مساحة الأرض المعدة لإقامة نشاط بنفس المقاييس التالية:

20م2 لمنصب شغل واحد إذا كان النشاط لايحتاج إلى مساحات ملحقة

50م2 لكل منصب شغل اذا كان النشاط يحتاج إلى مساحات ملحقة

إلا انه لتطبيق هذه الأحكام فان عدد مناصب الشغل تحدد ب 30منصبا .

وتحدد قائمة نشاطات كل من الأنواع المشار إليها بموجب قراري مشترك من وزارة الداخلية والوزير المكلف بالتعمير الحضري ووزير الصناعة والطاقة ووزير التجارة.

إذا كانت قطعة ارض يمكن أن يحتفظ بها تطبيقا لإحكام هذا المرسوم ،وكانت لازمة لتهيئة او لإنشاء منفعة عامة فإنها تدرج ضمن الاحتياطات العقارية البلدية ويقترح في هذه الحالة على مالكها استبدالها بقطعة ارض تقع في نفس البلدية وتكون مطابقة لاحتياجاته المحددة لإحكام هذا المرسوم.

3-المرسوم 29/76 المتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونه للاحتياطات العقارية البلدية

يتم امتلاك كل أنواع الأراضي التي يجب إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية ،يعوض من قبل البلدية المعينة على أساس تقديم تقوم به مصلحة أملاك الدولة.

إن الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأملاك الآيلة إليها بموجب الأمر 66-02 والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة باستثناء الأراضي التابعة لأملاك الدولة العمومية.

- ✓ الأراضي التابعة للولايات.
- ✓ الأراضي التابعة للمزارع المسيرة ذاتيا .
- ✓ الأراضي التابعة لقدماء المجاهدين .
- ✓ الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.
- ✓ أراضي الحبوس .
- ✓ الأراضي التابعة لأملاك المؤسسات العمومية.
- ✓ الأراضي التابعة لأملاك المؤسسات الاشتراكية عندما لا تكون مخصصة لاستعمالها المباشر.

إن الأراضي المستعملة أساس للتجهيزات الجماعية والممولة بمساعدة نهائية من الولاية أو مؤسسة عمومية، يتم التنازل عنها للبلديات بسعر يحدد بناءا على تقرير تقوم به مصلحة أملاك الدولة.

إن الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية المعدة للاحتياطات الذاتية للدولة أو الجماعات العمومية والمؤسسات الاشتراكية والمؤسسات العمومية والمؤسسات المسيرة ذاتيا والتعاونيات والأشخاص الخواص الطبيعيين أو المعنيين يتم امتلاكها من قبل البلدية مقابل قرض بناء على طلبها لدى المؤسسة المالية .

إن اكتساب الأراضي المعد استعمالها للبرامج المحققة بمساعدات نهائية تكون على كلفة الدولة في إطار المخططات البلدية للتنمية والتطوير العمراني الحضري.

يتم تمويل اكتساب الأراضي المعدة للتجهيزات والاستثمارات المحققة بمساعدات مؤقتة بناء على طب البلدية، ضمن المبلغ الإجمالي للقرض المقدم من قبل البلدية.

مرسوم 107/79 يتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير أسعار بيع الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية البلدية وتحديد الربح عن تدخل البلدية .

يحدد سعر الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية البلدية بثمن الأرض ، مضافة إليه تكاليف عمليات التهيئة وربح تدخل البلدية ، غير أن سعر بيع الأراضي التي تمتلكها البلدية للدولة بالدينار الرمزي ،يحدد بحساب عمليات التهيئة وربح تدخل البلدية ، وتشتغل حسب كل حالة التكاليف التأسيسية لثمن التهيئة ماعدا ما مول منها بمساعدات نهائية على مايلي :

- ✓ مصاريف الدراسة.
- ✓ أشغال تهيئة الطرق والشبكات المختلفة.
- ✓ أشغال التهيئة الخاصة بالحدائق ومواقف السيارات.

كما يكون الربح عن التدخل المنصوص عليه في المادة 02 من المرسوم رقم 27/76 مطابقا لمصاريف الإدارة المنجزة عن تدخل البلدية ولاسيما مصاريف النشر والإجراءات .

ويحدد معدله ب 7 %من سعر التنازل عن الأرض المهيأة غير انه عندما يكون التنازل لصالح الدولة يحدد ربح تدخل البلدية ب 3 %

4-مرسوم 108/79 يتضمن تأسيس نظام تسبيقات الخزينة العامة لامتلاك وتهيئة الأرض المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية

يمكن للبلديات أن تحصل على تسبيقات من الحزينة العامة لشراء ارض تدخل في إطار الاحتياطات العقارية وتهيئتها ، تخصص هذه التسبيقات لتمويل مايلي :

شراء الأرض مهما كان مصدرها أو تخصيصها.

تهيئة الأراضي باستثناء ما كان منها مخصصا لتأسيس الاستثمارات المخططة وتغطي تكاليف تهيئة الأراضي المخصصة للاستثمارات المخططة بالاعتمادات المقررة لهذا الغرض يتم التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو أملاك الولاية في إطار الاحتياطات العقارية كما يلي :

– مقابل دينار واحد رمزي من البلديات المحرومة والمحددة قائمتها بقرار مشترك يصدر عن وزير المالية ووزير التخطيط والتهيئة العمرانية .

لكن بصدور المرسوم رقم 332/82 المؤرخ في 1982/11/16 ألغت تماما التشريعات السابقة وحددت بالضبط سعر اكتساب وبيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية ، وعند رفض المالك لإبرام عقد الملكية مع البلدية بطريقة ودية تلجا هذه الأخيرة إلى الاستيلاء عليها بالقوة .

2– مرحلة ما بعد التسعينات

1– قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18

يهدف هذا القانون إلى تحقيق تطابق التنويع العقاري مع الأحكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية والتعويض العادل والمنصف لكل العمليات، نزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية من جهة والقوانين 08/90و 09/90 الصادران بتاريخ 1990/04/07 والمتعلقان على التوالي بالبلدية والولاية .

إن الاحتكار الممنوح للبلدية فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري المنشئ بمقتضى الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية قد الغي.

قانون التوجيه العقاري قد ادخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية المتعاونون العموميون والخواص وكذا المواطنون في الميدان العقاري وبذلك وضع حدا للاحتكار العقاري، هذا المنظور الذي أدى غالى تجديد وتوضيح أحسن لمختلف الأنشطة العقارية منها على الخصوص:

-تحديد النظم القانونية للأراضي وذلك وفقا للدستور والقانون المدني

-توضيح للشروط وكيفيات التصفية العقارية خاصة تسليم شهادة الحيازة

-التوجيهات الخاصة بحق استعمال الأرض التي ترمي إلى حماية الأراضي ومكافحة تبذيرها

-طرق تدخل الدولة والجماعات المحلية ووسائل التنظيم التي بموجبها تضمن هذه الأخيرة مستقبلا لتطوير وتسيير المجال العقاري.

-شروط وكيفيات تصفية المنازعات التي نشئت من خلال تطبيق أحكام الأمر 73/71 المتضمن للثورة الزراعية .

-شروط وكيفيات تسوية أوضاع المدمجة داخل المحيط العمراني التي لم تدمجها الاحتياطات العقارية .

-إن الشيء الذي يميز قانون التوجيه العقاري بالمقارنة مع التشريع السابق هو الدور الذي يجب أن تلعبه الجماعات المحلية لضمان استعمال عقلاني للأراضي في ظل اقتصاد السوق بالاستعمال الماثل لكل الميكانيزمات التنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن.

لذلك فان الهدف من هذا التطرق لقانون التوجيه العقاري من الجانب الحضري هو إبراز التغيرات الجديدة التي جاء بها ، وتمكين الجماعات المحلية نمن تسيير أحسن للانتقال من نظام الاحتكار المطلق المنصوص عليه في الأمر 26/74 إلى نظام السوق العقارية الحرة الجديدة [1]

ويمكن تلخيص أهم هذه التطورات في العناصر التالية :

أولا- المعاملات العقارية

من المعلوم أن الاحتياطات العقارية البلدية قد أنشئت خصيصا لاحتواء وتلبية ضغط الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية أنجزت من أهدافها الأولية على حساب الصالح العام ومصلحة البلدية لاسيما:

- تسيير بدون مراقبة
- استهلاك غير عقلاني للأراضي.
- تسيير للبيوع العقارية .
- منازعات وديون المالية أثقلت كاهل البلديات .

لهذا ومن اجل الحفاظ على مصالح الدولة والجماعات المحلية فان قانون التوجيه العقاري وضع قواعد جديدة نقوم على احترام حق الملكية وضبط سوق منظمة من قبل الدولة .

أ- الملكية الخاصة:

إن المبدأ العام المتعلق بضمان الملكية الخاصة الذي تناوله بإسهاب قانون التوجيه العقاري وفي هذا الإطار فقدتم تعريف الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري، ا واو الحقوق العينية العقارية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وبالتالي فإنها تخضع من ألان فصاعدا لأحكام الأمر 85/57 المتضمن للقانون المدني فقط.

كما أن الملكية العقارية الخاصة يجب أن تثبت بعقد رسمي يحظى لقواعد الإشهار العقاري ، وبالتالي فان كل مالك أو شاغل للملك العقاري يجب أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل ، وفي هذا الإطار وقصد رفع العراقيل المرتبطة بعدم وجود سندات ملكية في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي وتم إنشاء عقد مؤقت يسمى شهادة الحيازة التي تخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري وينبغي التوضيح بان منح هذه الشهادة شخصي وغير قابل للتنازل ولا يترتب عنها تغيير في الوضعية القانونية للعقار المسلمة من اجله.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/18

غير أننا وباستثناء أي نقل أو تحويل بصفة مجانية ،فان الحائز القانوني للشهادة يتصرف كمالك حقيقي وحيد مالم يقرر القضاء المختص خلافا لذلك .

ب- السوق العقارية:

إن المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير تكون حرة ولن تخضع ابتداء من الآن إلى شيء أخر، ماعدا مشروعية موضوع الاتفاقية التي تبرم على شكل عقد رسمي وفقا للتشريع الساري به العمل.

وهكذا يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص أن يبيع أو يشتري بحرية من الآن فصاعدا أراضي عامرة أو قابلة للتعمير وهذا في إطار الاحترام الدقيق للأمر رقم 28/75 المتضمن للقانون المدني وقانون التوجيه العقاري وكذا أحكام أدوات التعمير المنشورة المصادقة عليها قانونيا .

إن قانون التوجيه العقاري قد وضع حدا لاحتكار البلديات في ميدان المعاملات العقارية وإنشاء سوق عقارية حرة ، لذا ينبغي عن الجماعات المحلية أن تجعلها منتظمة وشفافة بفضل أدوات التقنية المنصوص عليها في القانون وذلك لتفادي إقامة سوق للمضاربة والفوضى ويصعب التحكم فيها[1].

ثانيا: تنظيم السوق :

لقد اهتم قانون التوجيه العقاري بمهمة تنظيم السوق وتوفير الآليات القانونية والتقنية والجنائية التي تمكن الجماعات المحلية والدولة من التسيير العقلاني للعقار بالطرق التالية:

1- **حق الشفعة**:يمكن لكل بلدية استعمال حق الشفعة عن طريق المتعاملين والمتخصصين ((الوكالة العقارية)) وذلك تلبية لمتطلبات سياسة التهيئة العمرانية من اجل الحصول على الأراضي ذات الطابع العمراني لانجاز تجهيزات عمومية أو اجتماعية وتحدد كيفية ممارسة حق الشفعة عن طريق التنظيم .

2- **نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية**:ينظم نقل الملكية بصفة إلزامية للملك ما لفائدة جماعة معنية شريطة أن يكون المشروع المزمع القيام به قد اعترف لأنه لصالح المنفعة العامة.

3- **الشراء:** الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف هيئات التسيير والتنظيم العقاري.

4- **تأسيس التعويض**:كمقابل لنقص القيمة المترتبة عن تحويل الأراضي المدرجة في صنف الأراضي الفلاحية ذات القدرة العالية أو الجيدة إلى صنف الأراضي العامرة ، يخضع هذا التحويل للقانون في حالة الأراضي الفلاحية الخصبة جدا .

5- **النظام الجبائي** :تضع الدولة موضوع التطبيق كل التدابير الجبائية التي من خلاله تضمن سيولة السوق العقارية ، وعدم تشجيع تجميد أراضي البناء وتجنب تبذير الأراضي الفلاحية . [2]

---

[1] آسيا ليفة :تطور أنظمة إنتاج العقار الحضري ببلدية قسنطينة ، مذكرة تخرج كلية التهيئة العمرانية ، جامعة قسنطينة 2001ص 35

[2] ليفة آسيا : مرجع سابق ص 37

ثالثا: الوكالات العقارية:

يلزم قانون التوجيه العقاري الجماعات المحلية بإنشاء هيئة عمومية بغية تسيير ممتلكاتها العقارية الموجودة ، أو التي تعتزم اكتسابها طبقا لدفتر الشروط وبالتالي فان الجماعات المحلية ملزمة بان تسند تسيير احتياطاتها العقارية إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاري.

غير انه يمكن للجماعات المحلية القيام ببيع الأراضي لصالح أشخاص هامة ، وبهذه الصفة فإنهم مؤهلون للتصرف مباشرة دون الاستعانة بوكالات التسيير والتنظيم العقاري أو استبدالها بأراضي أخرى من اجل إنشاء

منشآت عمومية ويظل بطبيعة الحال كل عقد تنازل تقوم به البلدية لصالح الخواص باطلا وعديم الأثر.

– حدد المرسوم التنفيذي رقم 405/90 شروط إنشاء وإدارة التنظيم والتسيير العقاري المسماة (الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين).

الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير والتنظيم العقاري هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تنشا من طرف المجالس الشعبية البلدية أو المجالس الشعبية الولائية بصفة انفرادية ومشتركة فيما بينها وتدار الوكالة من طرف مجــلس إدارة يترأسها مدير وبالتالي فان الجــماعات المحلية ملزمة :ب

– أما بتحويل الوكالات العقارية المنشاة في إطار المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/04/07الى وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري في إطار الأحكام الجديدة

– وأما بإنشاء وكالات عقارية محلية للتسيير والتنظيم العقاري بصفة انفرادية آو مشتركة فيما بينها.

– وأما عن طريق إبرام اتفاقية بوكالة أكثر قربا منها في إطار دفتر الشروط.

رابعا : تكوين وتسيير الممتلكات العقارية .

وضعت عدة وسائل قانونية من اجل تمكينها من تكوين ممتلكات فيما يخص الأراضي اللازمة لاستثماراتها المتمثلة في:

– ممارسة الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري حق الشفعة لفائدتها وذلك لتلبية الحاجيات ذات الصالح العام.

– الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري.

اكتساب الأراضي العمومية من مصالح أملاك الدولة التي يمكن أن تطبق إزاءها وحسب حاجيات التجهيزات الجماعية أسعار تفضيلية.

– اكتساب الأراضي بواسطة إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وينبغي أن يسبقه تعويض عادل ومنصف على شكل مالي أو عقاري.

يجدر التذكير فيما يخص تسيير الممتلكات العقارية بان طريقة بيع الأراضي يجب أن تخضع لقاعدتين أساسيتين وهما:

إما لخضوع الجماعة المحلية لوكالة التنظيم والتسيير العقاري من اجل دخول السوق العقارية.

وإما التدخل مباشرة دون المرور على هذه الهيئة من اجل استعمال الأراضي لاحتياجاتها الخاصة أو التنازل عنها لصالح شخصية عمومية.

هذه الوضعية الجديدة تفرض على الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ضمان تسيير عقلاني لاحتياطاتها التي ينبغي تخصيصها لإقامة التجهيزات الجماعية فقط.

خامسا : الإجراءات الانتقالية

يجدر التذكير أن المادة 85 نمن قانون التوجيه العقاري التي ضبطت شروط كيفيات التكفل بكل العمليات التي تمت في إطار الأمر 74/26 وهذا حتى غاية تصفيتها نهائيا .

كما تنص أيضا وبصفة واضحة على أن كل الأراضي المبنية وغير المبنية الواقعة داخل محيط عمليات التجهيز والتهيئة في شكل مناطق حضرية جديدة (ZHUN) آو مناطق صناعية (ZI) أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزات أخرى انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري وكانت حسب الحالات موضوع مداولات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص البناء أو تجزئة، ثم تحول هذه الأراضي بقوة القانون من طرف البلدية إلى الوكالة المحلية للتسيير للتنظيم العقاريين الحضريين التي تضمن تسييرها وذلك من اجل إمكانية متابعة العمليات التي تم الشروع فيها طبقا للمخططات التي تم إعدادها .

انم بدا تحويل الأراضي يكون بواسطة مداولة عادية للمجلس الشعبي البلدي المعني ، حيث أن الكيفيات المالية لهذا النقل تحدد بواسطة دفتر الشروط المنظم للعلاقة بين البلدية والوكالة العقارية ، مرفقا بجميع الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بالعمليات التي يتم بواسطتها اكتساب هذه الأراضي ،ويتحمل المستفيد أو مستعمل الأرض مصاريف العمليات الناتجة من تهيئتها بما فيها التعويضات المحتملة.

وتجدر الإشارة بان العمليات المشار إليها غالبا ما كانت موضوع دراسات وأشغال تكلفة عالية ، وفي حالة متقدمة ولا يمكن بالتالي التراجع عنها

أو عدم متابعتها أو التأخر عن انجازها .

إضافة لذلك فان الأراضي المدرجة ضمن محيط هذه العمليات المخصصة للمخططات المعدة لا يمكن أن يحول استعمالها كقاعدة كما هو الشأن بالنسبة للسكنات الجماعية ، التجهيزات ، السكنات الموجودة داخل المناطق الحضرية الجديدة للسكن وبالنسبة للهياكل والمنشآت الموجودة داخل المناطق الصناعية والنشاطات .

وأخير فان الأراضي الأخرى المدرجة داخل المخططات العمرانية والتي توجد خارج مخططات عمليات التعمير والتي لم تكن محل إدماج قانوني في الاحتياطات العقارية قبل تاريخ صدور قانون

التوجيه العقاري، تبقى تحت تصرف ملاكها الشرعيين وتخضع لإحكام قانون التوجيه العقاري المدني 58/75 وقانون الأملاك الوطنية[1]

3- قانون الأملاك الوطنية 30/90

هدفه

يهدف هذا القانون إلى تحديد معايير تصنيف الملاك الوطنية، ضمن الملاك العمومية و الأملاك الخاصة و كذا نظامها القانوني العام و تدابير المحافظة عليها و جمايتها، كما يقوم بتعريف لقوام الأملاك الوطنية سواء تعلق الأمر بتعريف و تكوين الأملاك العمومية، و الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية بالإضافة إلى التطرق التفصيلي لمكونات الأملاك العمومية و الخاصة، كما يكرس هذا القانون القواعد المطبقة على استعمال و استغلال و حماية الأملاك العمومية الوطنية، كما أن إدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية مضمونة من طرف المصالح التقنية التابعة للدوائر الوزارية المعنية، بالإضافة إلى وضع أحكام تحدد القواعد العامة المطبقة على تسيير و استعمال الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية، كما يحدد القواعد المطبقة على كل المعاملات العقارية و المتمثلة في:

- شراء و استئجار الأملاك العقارية من طرف المصالح و الهيئات العمومية، التبادل، القسمة، التنازل، التأجير، التحصيل الإجباري و ختاما البيع. [2]

تأثيره على العقار

- جرد لجميع الأملاك المنقولة و العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني خاضعة لقواعد خاصة بالتسيير و الإدارة.

- تحديد اختصاصات السلطات الإدارية المؤهلة لانجاز عقود التسيير أو أحكام تتعلق بالممتلكات التابعة للأملاك الوطنية بالمثول أمام القضاء مدعيا و مدعى عليه.

- التأكيد على ممارسة الإدارة لطرق تنفيذية خاصة ترمي إلى ضمان تحصيل الأتاوي و العائدات و مداخيل الأملاك الوطني التابعة للدولة.

- إعطاء الخزينة العمومية امتيازات و رهون على ممتلكات المدين.

- تكريس حق رقابة استعمال الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية.

و في الأخير فهذا القانون يبين بصفة شاملة مجموع القواعد و الإجراءات التي تخضع إليها الأملاك الوطنية.

---

[1] آسيا ليفة مرجع سابق ص35

[2] الجريدة الرسيمية رقم 52 الصادرة بتاريخ91/04/27

4- قانون 18/91 المتعلق بالأوقاف (المؤرخ في : 1991/04/27):

يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية و تسييرها و حفظها، و حمايتها كما نصت ليه المدة الأولى من القانون المذكور أعلاه.

فالملك الوقف يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية و الوقف هو حبس العين عن التملك و التصدق بالمنع على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر و الخير، كما يعرف الوقف على أنه عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة، و الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين و لا الاعتباريين و يتمتع بالشخصية المعنوية و تسهر الدولة على احترام إدارة الوقف وتنفيذه.

كما يعرف الوقف على أنه نوعان عام و خاص.

أ- **الوقف العام** :ماحبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في بسبل الخيرات وهو قسمان:

قسم يحدد مصرف معين لريعه فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ

وقسم لايعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد للجهة ، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات .

ب- **الوقف الخاص** : وهو ما يحسبه الواقف على عقبه من الذكور والانا ثاو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم .

وتعرف الأوقاف العامة على أنها:

1- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.

2- جميع العقارات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أو بعيدة عنها.

3- جميع الأموال والعقارات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات الدينية .

4- الأملاك العقارية المعمولة وفقا والمسجلة لدى المحاكم .

5- الأملاك التي تظهر تدريجيا بناءا على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.

6- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.

7- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبوس عليها .

8- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف .

9- الأملاك والعقارات الموقوفة اوالمعلومة وقفا والموجودة خارج الوطن .

كما ينص الفصل الثاني على أركان الوقف حسب المادة09 هي:

"الواقف، محل الوقف، والموقوف عليه " ويشترط في الواقف كي يكون وقفه صحيحا.

* أن يكون مالكا لعين المراد وقفها ملكا مطلقا.

* أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسلفه آو دين.وهي بعض الشروط الواردة في عقد الوقف إذا اشترط لنفسه ذلك حين انعقاد الوقف كما يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط الواقف في وقفه إذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف.

كما ينص القانون على انه يبطل الوقف إذا كان محددا بزمن ، كمالايصح وقف الصبي ووقف المجنون ، كما يحق للدائنين طلب إبطال وقف الواقف في مرض الموت وكان الدين سيستغرق جميع أملاكه ، وفي الفصل السابع والأخير جاء بأحكام مختلفة منها :

* استرجاع الأملاك الوقفية التي أممت في إطار أحكام المادة 36 طبقا لأحكام الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية.

* تسوية وضعية المستفيدين حسب أحكام المادة 36 طبقا لإحكام المواد 78-79-80-81082 من القانون 29/90 والمتضمن التوجيه العقاري.

* عند تطبيق أحكام المادة 81 من القانون 25/90 تحل الجهة الموقوف عليها أو السلطة الوطنية المكلفة بالأوقاف محل المالك الأصلي.

* يجب على الواقف أن يفيد الوقف بعقد لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري.

5/ قانون 11/91المؤرخ في 1991/04/27المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

يحدد هذا القانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة بها وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف.[1]

"يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ،طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ، وزيادة على ذلك لايكون نزع الملكية ممكنا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية ، مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط ــ تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"**(المادة 03)**.

يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من اجل المنفعة العمومية لأجراء يشمل مايلي :

* التصريح بالمنفعة العمومية .

* تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين واصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية .

* تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها

* قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها .

---

[1] الجريدة الرسمية رقم الصادرة بتاريخ

وقد نص الفصل الثاني "**التصريح بالمنفعة العمومية** " من القيام بالتحقيقات وقرار فتح التحقيق ثم التصريح والإعلان بالمنفعة العمومية.

بعدها تطرق الفصل الثالث " **تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين** "

ومن مضمون الحديث عن التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق المعنية، أما الفصل الرابع " **تقدير تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها** ".

تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييما للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بواسطة ملف يشتمل على مايأتي :

- قرارا لتصريح بالمنفعة العمومية .

كما انه يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا منصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية .

وإذا كان نزع الملكية لايعني إلا جزءا من العقار يمكن للمالك ان يطلب الاستيلاء عالي الجزء الباقي غي المستعمل .

وفي الأخير إذا كان نزع الملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا وعهدي مالا ثر ويعد تجاوز ا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به.

6/ قانون رقم 08/02 المؤرخ في 2002/05/08المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة

يهدف هذا القانون إلى تعريف وتحديد شروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها والسياسة الوطنية التي تدرج فيها مع تحديد وظائفها وموقعها.[1]

تأثيره على العقار.

- كل عقارات المدن الجديدة التي تتخذه المدن الجديدة وعاءا لها تتولى الدولة تكوين جزء منه أوكله مما لايطرح الطبيعة القانونية للأراضي في انجاز المشاريع .

- لايجوز لهيئة المدينة الجديدة التنازل عن العقارات المكتسبة إلا بعد انجاز التهيئات وإتمام البرامج والمنشآت المختلفة ووضعها قيد الاستعمال الفعلي

- لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة أن يشاركوا في انجاز مشاريع خاصة معرفة في إطار مخطط تهيئة المدينة الجديدة.

[1] الجريدة الرسمية رقم 34 الصادرة بتاريخ 2002/05/14

7/ مرسوم تنفيذي152/09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

نظرا لتغيير وجهة استعمال بعض قطع الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ،صدر هذا المرسوم للحفاظ على هذه العقارات.

الهدف من القانون :

- تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز ،بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد أو بالتراضي ، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين خاضعين للقانون العام أو الخاص .

- تعريف المشاريع الاستثمارية المعنية بالاستفادة من منح الامتياز [1]

مدة الامتياز لا تقل عن 33 سنة ولا تتجاوز 99 سنة.

رابعا:المصالح المتدخلة في تسيير العقار:(تعدد المتدخلون مع سيطرة القطاع العام):

تعاني السياسة العقارية في المدينة الجزائرية من تعدد الأجهزة الرسمية المعنية التي تؤثر سلبا أو إيجابا في تعاطيها مع العقار الحضري ، لدرجة تصل إلى الازدواجية أحيانا والى التضارب أحيانا كثيرة ، وذلك من خلال القرارات الإدارية التي تصدرها تلك الجهات بدون الرجوع إلى الأجهزة الأخرى(مديرية أملاك الدولة – الوكالة العقارية الولائية – البلدية) أو من عدم استشارة القطاع الخاص المتأثر بها ، أو من خلال التطبيق غير العادل وغير المتساوي لهذه القرارات مما يؤدي إلى خلق ضبابية وأحيانا إلى إحجام ، وبالتالي يؤثر ذلك سلبا على المناخ الاستثماري العقاري ويمكن إبراز أهم المتدخلون في العقار الحضري فيما يلي:

1-المتدخلون العموميون

1.1- مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشاها المستعمر الفرنسي إبان دخوله الجزائر وتحديدا سنة 1848م،ومن ذلك التاريخ إلى يومنا لا تزال مصالح أملاك الدولة قائمة بهذا الدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في تسيير العقار والأملاك الوطنية ،حيث أنها الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة العامة والخاصة إذ تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية عند قيام أفرادها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الأخرى.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 27بتاريخ 6ماي 2009

1.1.1–مهام مديرية أملاك الدولة:

إن دور ومهمة إدارة أملاك الدولة لا تتحصر في تحصيل الجباية المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي كذلك إلى :تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حماية حقوق الدولة.

- ✓ السهر على تفادي كل تصرف من شانه المساس بالأملاك الوطنية.
- ✓ مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة.

1–1–2صلاحيات مديرية أملاك الدولة

تبرز صلاحيات مديرية أملاك الدولة في:

- ✓ المراقبة الدائمة لأملاك الدولة والتسيير الإداري لها.
- ✓ مسك سجلات قوام ممتلكات الدولة والجرد العام لها.
- ✓ المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية.
- ✓ القيام بعمليات الخبرة والتقييم العقاري في عمليات الاكتساب (البيع بالإيجار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لفائدة المصالح والهيئات العمومية).
- ✓ تسيير التركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية.
- ✓ القيام ببيع العقارات والمنقولات وتحصيل عائدات أملاك الدولة.
- ✓ التمثيل أمام المحاكم إذا تعلقت الدعاوي بأملاك الدولة.

1–2مديرية الحفظ العقاري : أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة مستقلة عن إدارة أملاك الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم65/91المؤرخ1991/03/02 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

تعمل على إشهار مجمل العقود المتعلقة بالعقار المحررة من قبل الموثقين ورؤساء البلديات ومديرية أملاك الدولة

1–2–1مهام مديرية الحفظ العقاري:

- ✓ إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية.
- ✓ تثبيت الملكية العقارية لكل شخص.
- ✓ إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها
- ✓ تحصيل إيرادات مالية لكل عملية إشهار وتسليم المعلومات.

1-3مديرية مسح الأراضي:هي مديرية وطنية تحت وصاية وزارة المالية مكلفة بانجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى المسح العام للأراضي على كامل التراب الوطني وهذا وفق المرسوم رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

عملية مسح الأراضي تسمح بتحديد وتعريف المساحة المادية للعقارات وهو الأساس المادي للملف العقاري.

يكلف مساح الأراضي بالتعرف على النطاق الطبيعي للعقارات بالنسبة للمهام القانونية

مسح الأراضي: هي إحصاء كل الملكيات العقارية والبحث عن مالكيها وتعريف حدود الملكية.

1-4البلديـــــــة

بعد فترة الاستقلال ، لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار ، لكن بعد تراجع احتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع التنمية او توسيع مدينة ما ، صدر امر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات واعتمد هذا الأمر على إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء وهذا لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عمومية.

وقد نقل بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 والمنشور الوزاري رقم 02المؤرخ في 1986/09/20 الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية على الوكالة العقارية المحلية للتفرغ لتنفيذ مشاريع أخرى لاتقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية ومن صلاحيات البلدية وذلك وفقا لقانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن قانون البلدية وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهياكل الأساسية والتجهيز

إذ يتعين على البلدية التزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها ، وعلى البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات .

1-5 ديوان الترقية والتسيير العقاري

شخص معنوي، من مهامه تحديد عدد السكنات الواجب انجازها ، السعي لتوفير الارضية المناسبة، اختيارالمتعامل المتقاعد (مكتب الدراسات،ومؤسسة الانجاز)،مراقبة المهام الواردة سالفا،تسليم المشروع وضمان التسيير والبيع.

1-6الوكالة العقارية الولائية .

نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية ونظرا للتطور التي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعدها على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية ولهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي رقم 04/86 بتاريخ 86/11/07

والمتعلق بإنشاء "الوكالات العقارية المحلية للتنظيم والتسيير العقاري"

وتنحصر اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري في ميدان العقار في مايلي:

✓ تضع تحت تصرف المتعاملين العموميون أو الخواص الأراضي التي وقع عليها التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.

وتتمثل أهم مهمة لها فيما يلي:

✓ حيازة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية.

✓ تقوم بنقل ملكيتها وتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري.

✓ كما يمكنها أن تبادر لعمليات حيازة العقوارات أو الحقوق العقارية لحسابها أو التنازل عنها

1-6-1 بعد سنة 2002

وفي تطور مفاجئ قامت الدولة في سنة 2003 بحل الوكالات المحلية العقارية ، على هاجس الحد من تلاعب المنتخبين المحليين بالعقار وما رافقه من فضائح وإشكالات قانونية وإجرائية ،وحرصا على حماية الوعاء العقاري للمدن من التبذير ،وللتمكن من الوفاء بالطلب المتزايد على العقار الحضري من طرف المتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين الجزائريين والأجانب لإقامة المشاريع ،حيث كان مشكل توفر العقار الحضري والصناعي احد أقوى الأسباب التي عرقلت الاستثمار الأجنبي والوطني في البلاد ، بالتأسيس لوكالات عقارية ولائية ،لها سلطة الضبط والسهر على تسيير و تنظيم سوق العقار الحضري ،وتكون لها فروع على مستوى البلديات أو الدوائر ،مهمتها حشد العقار الحضري لأغراض التنمية الحضرية والاقتصادية .

تندرج هذه المؤسسات الجديدة التي أدمجت فيها كل الوكالات المحلية العقارية في منظومة محكمة وقوية لصناعة واتخاذ القرار في المجال العقاري تتميز بالمركزية الشديدة والهيمنة الكاملة موزعة على ثلاثة مستويات :

أولا- على المستوى الولائي: حيث تهيمن الوصاية على الوكالة لان مديرها يعين من وزير الداخلية باقتراح من الوالي المعني ،وهو الذي يرأس مجلس الإدارة الذي يتكون من أغلبية ،من أعضاء الهيئة التنفيذية الولائية وأعضاء من أقلية من المنتخبين ،هم رئيس المجلس الشعبي الولائي أو من يمثله من رؤساء البلديات المعينين من نظرائهم في الولاية ،ومن رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية بالمداولة،إضافة إلى اثنين من ممثلي الجمعيات المعنية بالتعمير والبيئة يعينهم رئيس مجلس الإدارة أي الوالي.

ثانيا- على مستوى وزارة الداخلية: من خلال لجنة استشارية يرأسها وزير القطاع ،تضم ممثلين عن وزارات الداخلية والمالية والسكن والعمران والفلاحة والسياحة ،تفصل في حالات التنازل عن

الأراضي عالية القيمة الحضرية وفي تحويل الأراضي المخصصة للتجهيزات لاستعمال مغاير ،وكذا أراضي مخطط شغل الأراضي غير المصادق عليه ، والتوسعات الحضرية غير المهيأة .

ثالثا- على مستوى رئاسة الحكومة: في لجنة مشكلة من ممثلي الإدارات المركزية ،مهمتها حشد الأراضي الموجهة للمشاريع ذات البعد الوطني ،وتحييدها بمنع التصرف فيها إلى حين انجاز هذه المشاريع .

وبذلك تم نقل وتحويل سلطة صناعة القرار العقاري من البلديات والوكالات العقارية الواقعة تحت مسؤوليتها ،بان اسقط حقها في التصرف في العقار الذي يشكل وعاءها الترابي ومنحه للدولة التي أصبحت المحتكر الرئيس والفاعل القوي،المتحكم في مجمل إجراءات التسيير العقاري والمتصرف الوحيد فيه.

ومع ذلك فان مشكلة العقار في الجزائر، كركيزة أساسية للتنمية الحضرية والاقتصادية والاجتماعية ،في إطار هذا التنظيم الجديد لم يحقق الأداء الذي كان منتظرا منه .

1-7 لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبـــط العقار

أسست لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبـــط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم07 ــ 120 المؤرّخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن تنظيمها وتشكيلتها وسيرها.

يرأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبـــط العقار، الوالي أو ممثل عنه و تضم جميع القطاعات المعنية.

وقد عدلت بتاريخ 2010/03/28 لتصبح مديرية الطاقة والمناجم هي أمانة اللجنة بدل الكتابة العامة.

1-7-1مهامها:

- ✓ إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.
- ✓ مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.
- ✓ المساهمة في ضبط العقار الموجه للاستثمار واستعماله العقلاني.
- ✓ تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- ✓ اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة.
- ✓ ضمان متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

1-7-2 إجراءات الحصول على قطعة أرض لاستقبال الاستثمارات

يقدم كل مرشح للاستفادة من قطعـــة أرض للاستثمار، طلبا إلى الوالي المختص إقليميا يكون مرفقا بملف يشمل خاصة دراسة تقنية و اقتصادية، تدرس اللجنة طلبات تعيين الأراضي التي من شأنها استقبال مشاريع استثمارية و تفصل فيها في أجل أقصاه ثلاثون (30)يوما.

1-8 الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (انيراف):

وهي وكالة ذات طابع مؤسسة عمومية صناعية وتجارية لها فروع إقليمية عبر ولايات الوطن ،وقد أنشئت طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 119/07 الموافق ل2007/04/23 وقد أسندت إليها مهمة تسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي وتنحصر اختصاصات فيما يلي:

✓ تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار.

✓ الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه.

✓ إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.

✓ نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين.

✓ وضع بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية.

✓ القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها وإبرام العقود والاتفاقيات المتصلة بها.

✓ تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بنشاطها.

✓ وقد منحت حق الامتياز بالنسبة ل 53 عقارا، موزعة عبر كامل التراب الوطني، وذلك بتنظيم 15 عملية للمزاد العلني منذ انطلاق العمل بالتدابير الجديدة ابتداء من شهر أكتوبر من سنة 2009

وتتوفر الوكالة حسب الإحصائيات الأولية المقدمة من هذه الأخيرة على 736 عقار صناعي سيمنح الامتياز الخاص به، في انتظار نشر العقارات التي هي في قيد الدراسة.[1]

2- الفاعلون الخواص :

1-2التعاونيات العقارية: ظهرت بموجب الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية والتي يعرفها ، على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي **انجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها** ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية .

تتأسس التعاونيات القارية وفق إصدار قانون أساسي ، بعقد توثيقي يحضره المؤسسون ويصادق عليه المجلس الذي يحدد مهامها ، يرأسها رئيس ولها أعضاء وكيفيات الانخراط والانسحاب ، الحقوق والواجبات وشروط البيع ، ولكل تعاونية اسم ، اعتماد ، مقر وقانون أساسي .

[1] جريدة الخبر العدد 5961 بتاريخ 2010/04/09

2-2الوكلاء العقاريون :وهي تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء ، تتلقى مقابل ذلك نسب فوائد حسب صنف المعاملة ، المبلغ المحدد ، وفي الجزائر وضع الاتحاد الوطني للوكالات العقارية جدولا لتعيين قيمة الأتعاب التي تستفيد منها الوكالات.

2-3المرقون العقاريون: ظهرت بموجب القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04

وتتمثل الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن ،في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا ، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

2-4 المواطن :

وذلك من خلال العمليات العقارية التي يقوم بها على الملكية العقارية كشهادة التقسيم ورخصة التجزئة أو انه المساهم في تشكيل مناطق واسعة من السكن اللاشرعي حول أو داخل المدن.

2-5 مكاتب التوثيق:

والتي يشرف عليها موثقين الذين يتلقون العقود بمختلف أنواعها ويتم تحريرها وتسجيلها وإشهارها بالمحافظات العقارية، وذلك لإعطائها الصبغة الرسمية حتى تكون حجة على الغير.

ويمر عقد ملكية العقار ب03 مراحل :

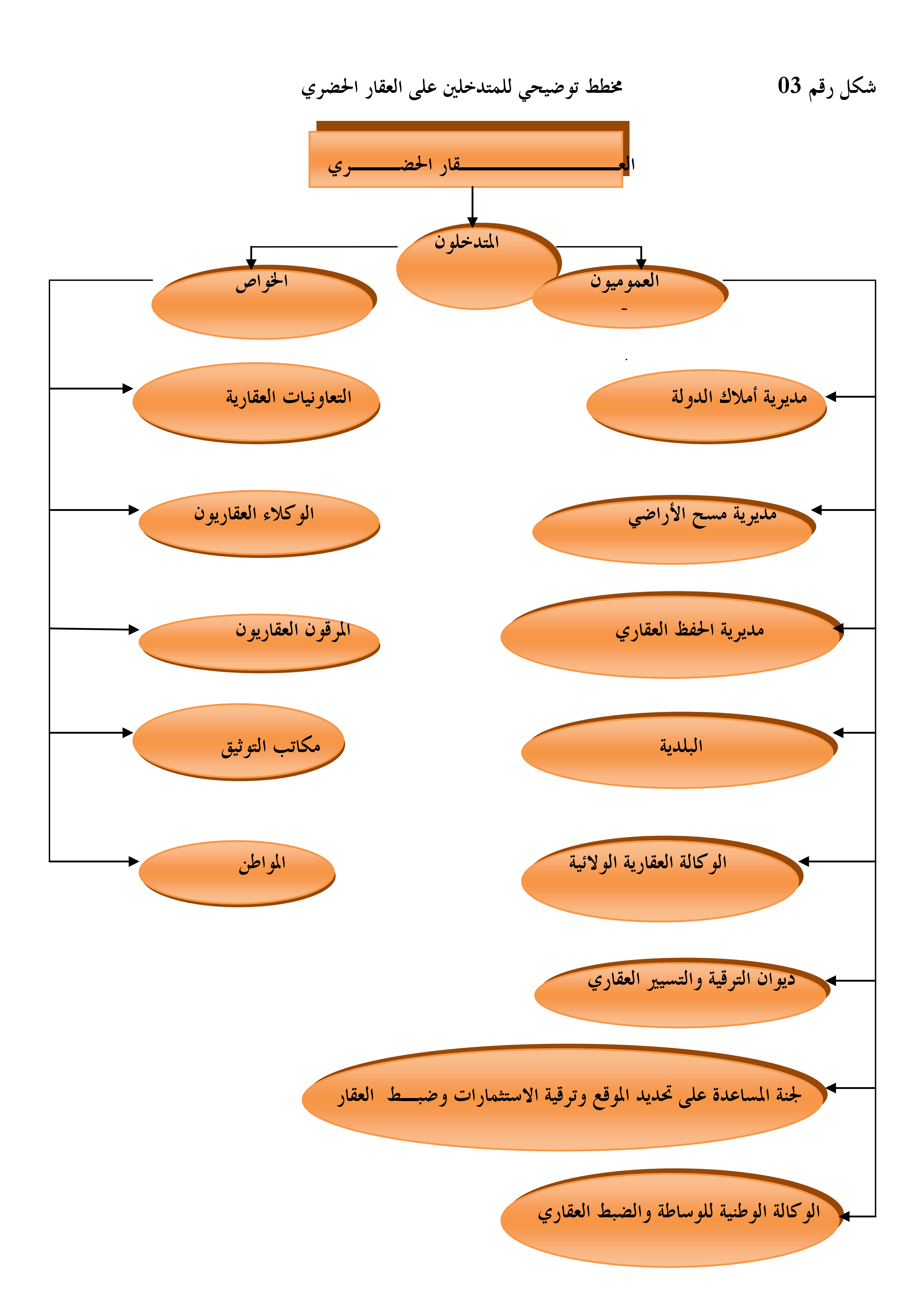
2-5-1وظيفة التوثيق:يمكن تجسيد وثيقة التوثيق في النقاط التالية:

- ✓ إتمام ركن من أركان العقد بالنسبة للعقود التي يتطلب المشرع إفراغها في قالب رسمي.
- ✓ تمكين المتعاقد من سند تنفيذي يغنيه عن رفع دعوى صحة التعاقد ،باعتبار ان العقد الرسمي عنوانا للحقيقة فيما ورد امام الموثق.
- ✓ يعتبر ماورد في العقد الموثق حجة على الكافة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني.
- ✓ تنبيه المتعاقدين إلى خطورة التصرف المقبلان على إبرامه.
- ✓ أن أحكام عقد البيع تترتب بمجرد توثيق العقد ،عدا الاثر العيني:أي ان عقد البيع الموثق وقبل شهره بالمحافظة العقارية ،فانه وان كان لاينقل الملكية الى المشتري لكنه ينشئ التزامات في مواجهة كل من البائع والمشتري.فيلتزم بموجبه البائع ان ينقال الملكية الى المشتري وبتسليم المبيع وبضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفيه

2-5-2وظيفة التسجيل:إضافة الى تحرير العقد على الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإرادة، اشترط على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا ،وذلك ليحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها.

3-5-2وظيفة الشهر : إن الإشهار العقاري يلعب دورا هاما يتمثل في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما وأيضا حول الثروة العقارية لشخص ما، فضلا على انه يلعب دور مهم في التشريع الجزائري يتمثل أساسا في إتمام نقل الملكية حتى بين الطرفين المتعاقدين

شكل رقم 03 مخطط توضيحي للمتدخلين على العقار الحضري



خلاصة الفصل

يتضح مما سبق أن الإشكالية العقارية في بلادنا لها جذور تاريخية ، والتي أحدثت تغييرا جذريا في صورة العقار الذي كان يخضع لأعراف وتقاليد تناسب الخصائص الثقافية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الجزائري ، واستبدالها بقوالب قانونية مستوردة غريبة ، طبقا بالقوة والعنف وعلى حساب ممتلكات ومصالح الجزائريين لفائدة أقلية من المعمرين .

وقد زاد من تعقيد المشاكل الفراغ القانوني للتحكم في العمليات العقارية والتصرفات البيروقراطية والتداخل في الصلاحيات ، الأمر الذي يعقد الإجراءات ويجعل المتعاملين يلجئون إلى طرق أخرى لتحويل حقوقهم أو التصرف فيها ، فالعقود العرفية لازالت منتشرة لحد ألان وهذا من شانه إلحاق أضرار بالغة بالأراضي والتراث العقاري ، الأمر الذي يحتم التعجيل لوضع ضوابط موضوعيه للتعامل مع العقارات بكل حرية مع الاحترام الصارم للقوانين وبالنظر إلى الميكانزمات الجديدة الهادفة للتحول نحو اقتصاد السوق لذا ينبغي تعديل بعض القوانين لتحرير المبادلات وإزالة القيود على حرية المعاملات العقارية .

وهكذا فان تنظيم سوق عقارية بقوانين واضحة تتساوى فيها كل الأطراف المتعاملة أمام القانون هي خطوة لازمة لتثمين العقار ولتفعيل هذه الخطوة يقتضي الاهتمام بمسالة مسح الأراضي وتوفير الخرائط والوثائق العقارية الدقيقة لتشكيل الأرضية الميدانية لتطبيق التشريعات.

خلاصة الجانب النظري

يبقى التعمير والعقار الحضري مشكلين معقدين بالرغم من كل التشريعات والقوانين والمراسيم التي سنتها الدولة للتحكم فيهما وتوجيههما ، وقد تأثر التعمير والعقار الحضري بالتحولات السياسية والتخطيطية التي تعاقبت عليهما والتي أفرزت تشريعات متغيرة أثرت على مستوى أداء وعلى قدرة الجماعات المحلية في تثمينهما بما يخدم مصالح المدينة ، والجماعات المحلية والدولة ، وفي غياب تام لممارسة الدولة والجماعات المحلية لدورها عانى العقار الحضري من فوضى عارمة واستنزاف كبير تم على حساب المصلحة الوطنية ، ولصالح فئات مضاربة التي استفادت من الغموض الذي ميز العشرية الأخيرة في ميدان تداخل صلاحيات القوانين القديمة والجديدة ، والى عدم قدرة البلديات على الوفاء بالمتطلبات التي فرضتها التشريعات الجديدة ، خاصة فيما يتعلق بإنشاء الحافظة العقارية لأسباب مالية وإجرائية .

الفصل الثالث

دراسة تحليلية لمدينة ورقلة

مقدمة

أولا:التعريــف بمدينة ورقلة

ثانيا : الدراسة الديموغرافية

ثالثا:الـــــدراسة العمرانية

خلاصـــــــة الفصـــــل

مقدمة

تهتم التهيئة الحضرية بمعالجة المشاكل التي تعاني منها المدن من خلال تبني سياسة حضرية ملائمة تتكفل بإعطاء المدينة القاعدة المناسبة التي تمكنها من تحمل أعباء نموها وتطورها بما يحمي لها الاستدامة والإزهار ويضمن تنظيمها وتسييرها بكفاءة لتحقيق الانسجام الاجتماعي وتوفير الظروف الحياتية الملائمة لسكانها .

ويحتل مشكل العقار مرتبة متقدمة ضمن أولويات التهيئة الحضرية لان رسم المحاور الكبرى لتوسيع المدينة ،تحدد الوسائل التي تساعد على توجيهها وتنظيمها ،فالكثير من مدننا الكبرى تشهد حركة تعمير سريعة أتت على الأراضي العمومية عامة وأراضي الخواص خاصة ،وهذا منذالعشرية الأخيرة ،الأمر الذي أدى إلى اتساع محيطها العمراني وزيادة مشاكلها ومن ثم يصعب ضبط سيرها والتحكم فيها فالإفراط في التمركز داخل مدن متضخمة يضاعف من حالات الصراع والتصادم فوق فضاءات صغيرة حيث تزداد حدة وتفاقم الحاجة إلى الشغل والسكن والى مختلف المرافق والتجهيزات .

أولا :التعريف بمدينة ورقلة

1.أصل تسمية ورقلة

❖قال عنها العلامة عبد الرحمان بن خلدون:

" واركلا، و واركلة، و واركلي، و قيل تسمى وارقلان جمع وارقلة نسبة إلى بني وارقلة الذين قدمواأيام الفتح الإسلامي من الشمال والغرب صحبة مغراوة ثم استولوا على المدينة " بنو واركلا هؤلاء إحدى بطون زناته ، من ولد فريني بن جانة و كانت مواطنهم قبلة الزاب، و اختطو المصر المعروف بهم لهدا العهد على ثماني مراحل من بسكرة ، في القبلة عنها ميامنة إلى المغرب. بنوها قصورا متقاربة الخطة. ثم استبحر عمرانها فأتلفت وصارت مصرا"...

" ولما استبد الأمير أبو زكريا بن أبي حفص بملك افريقية وجال في نواحيها في أتباع ابن غانية ، مر بهذا المصر فأعجبه و كلف بالزيادة في تمصيره، فاختط مسجده العتيق و مئذنته المرتفعة، و كتب عليها إسمه و تاريخ وضعه نقشا في الحجارة . و هذا البلد لهذا العهد باب لولوج السفر من الزاب إلى المفازة الصحراوية المفضية إلى بلاد السودان يملكها التجار الداخلون إليها بالبضائع يسلكها التجار الداخلون إليها بالبضائع .

وسكانها لهذا العهد من أعقاب بني واركلا و أعقاب أخوانهم من بني يفرن ومغراوة ، و يعرف رئيسه باسم السلطان "[1]

❖و قال عنها الرحالة المغربي عبد الله بن أبي بكر العياشي في القرن السابع عشر ميلادي (17م) في رحلته المعروفة بـــ: ماء الموائد.

" و تراءى لنا نخل واركلا كأنه سحابة وطفا أو ناقة عجفا، يتقطع السراب دونه ، و كثير من الناس لا يفهمونه.فدخلنا واركلا قبل غروب الشمس و نزلنا بباب المدينة المسمى باب السلطان و كان من لطف الله بالحجاج أن صادف دخولنا دخول قافلة من أعراب الأرباع قدمت بسمن كثير و غنم و إبل و زرع....و كان دخولنا لمدينة واركلا عشية الخميس و أقمنا يوم الجمعة و اليومين اللذين بعده. و دخلنا المدينة لحضور صلاة الجمعة. و صلينا بجامع المالكية... ثم بعد الصلاة طلعنا للمأذنة و هي مشرفة على المدينة كلها فنظرنا إلى أطرافها ووسطها و كنا نستقـــلها قبل ذلك فإذا هي عظيمة لها سبعة أبواب و هي وسط خط من النخل و مساحة المدينة بالتخمين نحو نصف فرسخ في مثله محيط بها خندق مملوء ماء من كل جهاتها لا يصل أحد إلى سورها إلا من ناحية الأبواب.

فدخلت المسجد بإزاء داره لصلاة المغرب و هو مسجد متقن الصنع مجصص الأرض و الحيطان على بابه أماكن و في جوانبه معدة للوضوء و قضاء الحاجة و مكان معد لتسخين الماء فأعجبني غاية..."2.

---

[1] عبد الرحمان بن خلدون، كتاب العبر- المجلد 7 (ص 106) طبعة دار الكتاب اللبناني سنة 1981م.

❖و قال عنها الحسن بن محمد الوزان الفاسي المعروف بليون الإفريقي ما يلي: " وركلة مدينة أزلية بناها النوميديون في صحراء نوميديا، لها سور من الأجر النيئ و دور جميلة ، و حولها نخل كثير .
❖ و يوجد في ضواحيها عدة قصور وعدد لا يحصى من القرى ، و الصناع فيها كثيرون، و سكانها أغنياء جدا، لأنهم في اتصال مع مملكة آكدز ، منهم عدد كبير من التجار الأجانب عن البلد لاسيما من قسنطينة و تونس ، يحملون إلى وركلة منتجات بلاد البربر يستبدلونها بما يأتي به التجار من بلاد السودان..."

"...و أهل وركلة كرماء ضرفاء يستقبلون الغرباء استقبالا حسنا لأنهم لا يملكون غير ما يأتيهم به هؤلاء، كالقمح واللحم المالح و الشحم و المنسوجات و الأقمشة و الأسلحة و السكاكين، و كل ما يحتاجون إليه على الإجمال.

لوركلة أمير يشرفونه كالملك ، يعيل نحو ألف فارس من حرسه و يجبى إليه من إمارته مائة و خمسون ألف مثقال، و يؤدي إلى جيرانه الأعراب خراجا مرتفعا .."[1]

2.البعد التاريخي

تعد ورقلة من أقدم مراكز الاستقرار البشري وهذا مادلت عليه الكثير من مسارح ماقبل التاريخ الموجودة .

ففي العهد القرطاجي والمتمعن في الأشكال والرموز الموجودة في القصر القديم لورقلة على الأبواب والنوافذ يلاحظ وجود رمز تانيت أو هيرا آلهة الإخصاب والمحاصيل الزراعية لدى القرطاجين ومازالت هذه الرموز موجودة على واجهات بعض المرافق والتجهيزات الحالية كالجامعة وثانوية حي النصر الصورة من(18-23) [2].

أما علاقتها بمدينة سدراته الأثرية التي شيدها الاباضيون بعد خروجهم من تيهرت فنظرا لعامل القرب 14 كلم فقد تميزت بالتبادل الاقتصادي وخاصة في المنتوجات الفلاحية .

بعد سقوط الدولة الرستمية على يد الشيعة الفاطمية بتيهرت حل أتباع المذهب الإباضي بالمنطقة و أسسوا مدينة سدرا ته إلى غاية نهاية القرن الثاني عشر ميلادي (12م) حيث إلتحقوا بمزاب بعد أن تهدمت المدينة .

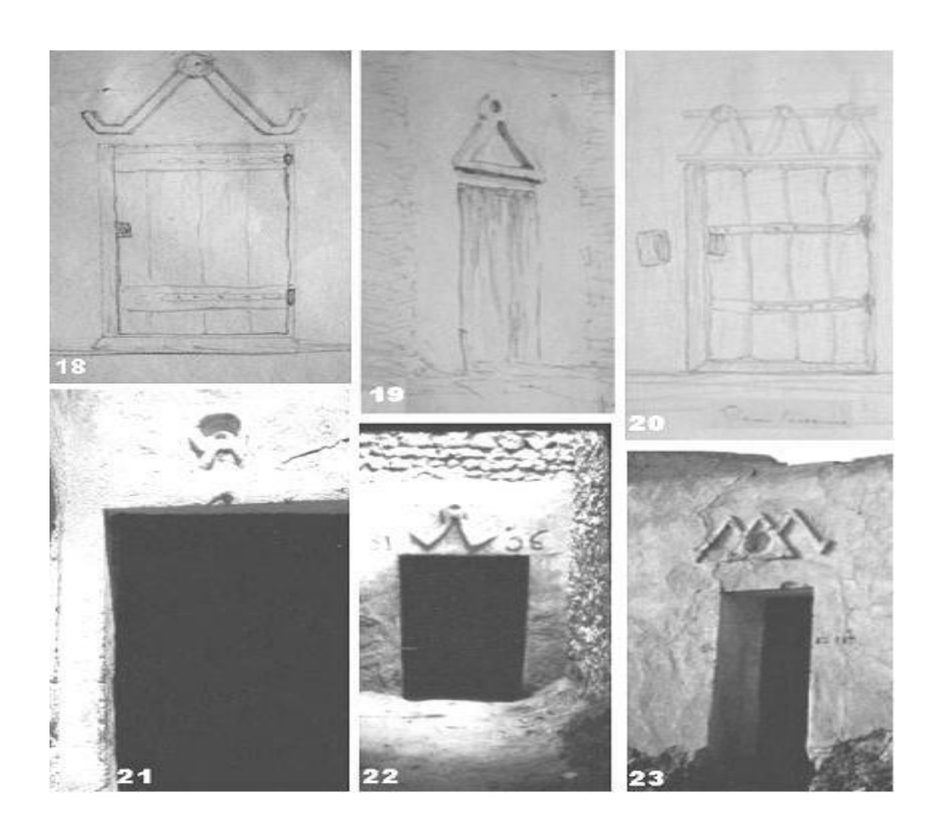
و في السنين الأولى لقدوم بني هلال للمنطقة تعددت الإضطرابات و خربت أجزاء من القصر ثم أعيد بنائها، و مست القصر الحروب التي قامت بين الموحدين و المرابطين فساءت أحواله.

[1] الحسسن بن محمد الوزان ، كتاب وصف إفريقيا – ص (136 و 137) طبعة دار الغرب الإسلامي ، بيروت سنة 1983 م.

[2] مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة مراجعةالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي ورقلة والرويسات2008 ص 11

في القرن الرابع عشر ميلادي (14م) وقع القصر تحت حكم إبن مزني ثم تحت أمر بني أبي غبول، ثم تحت السلطة العثمانية بعد أن ضمها بالقوة صالح رايس سنة 959 هـ، 1552م وفي القرن السابع عشر ميلادي (17م) زادت أحوالها إضطرابا و بقيت تحت حكم محلي إلى غاية الاحتلال الفرنسي.

صور (18–23) رمز تانيت على أبواب ونوافذ مساكن قصر ورقلة



3.الموقع الجغرافي

للموقع أهمية حيوية بالنسبة لنشأة المدن ونموها ،لذا يعده البعض من أهم عناصرها ،بل ويعده البعض الأخر قلب الجغرافيا ،فبعض المدن تنمو وتزدهر عمرانيا نتيجة لوقوعها في مواقع خاصة متميزة ،بينما تتراجع مدن أخرى مع تضـــاءل أهميـــة موقعها [1]

ويعتبر الموقع الجغرافي لمدينة ورقلة من أهم المواقع في الجنوب الشرقي للجزائر لأنه استطاع أن يتكيف مع مختلف الوظائف والمراحل التي عرفتها المدينة منذ قيامها كنقطة التقاء للقوافل التجارية في الصحراء إلى غاية الوقت الحاضر أين أصبح نفوذها يغطي رقعة واسعة من المنطقة الشرقية للجزائر

[1] عمر محمد علي.بعض خصائص العمران في مدينة ادفلو ،المجلة الجغرافية العربية مرجع سابق ص 423

تقع مدينة ورقلة مابين خطي عرض 57.°31و 59.°31 شمال خط الاستواء وخطي طول 19.°5و 20.°5 شرق خط غرنيتش ،كما تقع في الجنوب الشرقي للجزائر في حوض هو جزء من المنخفض الصحراوي الكبير، يبلغ طوله 30 كلم و عرضه يتراوح بين 12 و 18 كلم وارتفاعه بين 103 و150 م فوق مستوى سطح البحر، يمتد بين هضبتين، الأولى تحدّه من الغرب، ارتفاعها 230م والثانية من الشرق بارتفاع يناهز 160م. وهي متصلة برمال العرق الشرقي الكبير،هذا الحوض هو ملتقى أودية صحراوية تحتية وهي:

واد ميه المنحدر من أعالي عين صالح ،واد ميزاب وواد النسا المنحدرين من الجهة الغربية (غرداية).[1]

4.الموقع الإداري

وتعتبر مدينة ورقلة عاصمة لولاية متسعة الأطراف، تتربع هذه الولاية على مساحة تقارب 163233 كم مربع تحدّ ولاية ورقلة من الشمال ولاية الجلفة والوادي ومن الجنوب ولايتي إيليزي وتامنراست ومن الشرق ولاية وادي سوف ،ومن الغرب ولاية غرداية، ولها حدود دولية مع الجمهورية التونسية،الشكل رقم (04) .

وتبعد عن الجزائر العاصمة حوالي 900 كيلومتر، هذا الموقع أهلها أن تكون قطبا مهما من جميع الاتجاهات الأمر الذي سمح لها بان تكون علاقات واتصالات إقليمية وحتى دولية وهذا للأسباب التالية:

- توسطها إقليم الجنوب الشرقي مكنها من إقامة اتصالات وتبادلات تجارية.
- اتصالها بالحدود التونسية.
- تشكل إحدى المنافذ على الصحراء.

إن التاريخ الاقتصادي لورقلة كمركز محروقات ومنطقة جذب لليد العاملة من كل جهات الوطن،الأمر الذي دعم مختلف الاتصالات والتبادلات بينها وبين المدن الأخرى إذ أنها تتمتع بشبكة مهمة من الطرق الرئيسة المتجهة لمختلف الطرق الوطنية حيث يمر بها الطريق الوطني رقم 03 الرابط ورقلة ببسكرة والطريق الوطني رقم 49 الرابط بين ورقلة وغرداية إضافة إلى السكة الحديدية التي تربطها بالشمال .

- توفرها على03 مطارات 02 دولية (ورقلة و حاسي مسعود)و01 داخلي بتقرت.
- قطب جامعي جهوي هام بحيث تعتبر ورقلة مركز للإشعاع الفكري والعلمي لاشتمالها على جامعة ذات بعد جهوي استقطبت أنظار طلبة الدول الإفريقية المجاورة .

[1] المخطط التوجيهي للتعيئة والتعمير لبلديتي ورقلة والرويسات1997

– تعتبر مدينة ورقلة من أقدم دوائر الولاية ومركزها الإداري منذ أن كانت تسمى ولاية الواحات إبان الاستقلال وضمت جميع مدن الجنوب الشرقي من الأغواط شمالا إلى تمنراست جنوبا لتكتفي بعد التقسيم الإداري لعام 1984 ببلديتين وهما (ورقلة والرويسات).

وتتموضع مدينة ورقلة في الجهة الغربية للولاية يحدها :

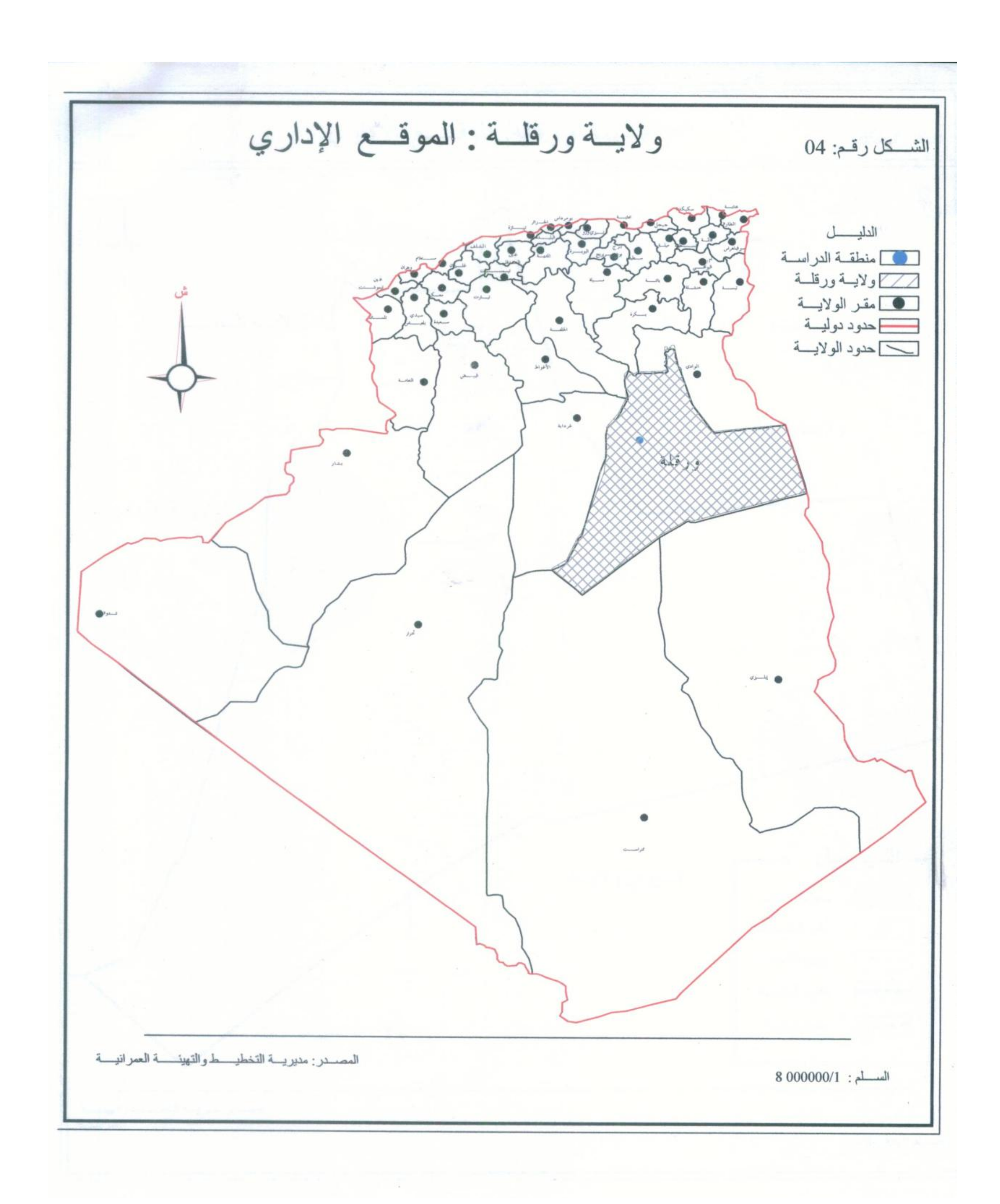
من الشمال الشرقي بلدية انقوسة،من الشمال الغربي ولاية غرداية،من الشرق بلديتي سيدي خويلد وعين البيضاء،من الغرب ولاية غرداية الشكل رقم (05).

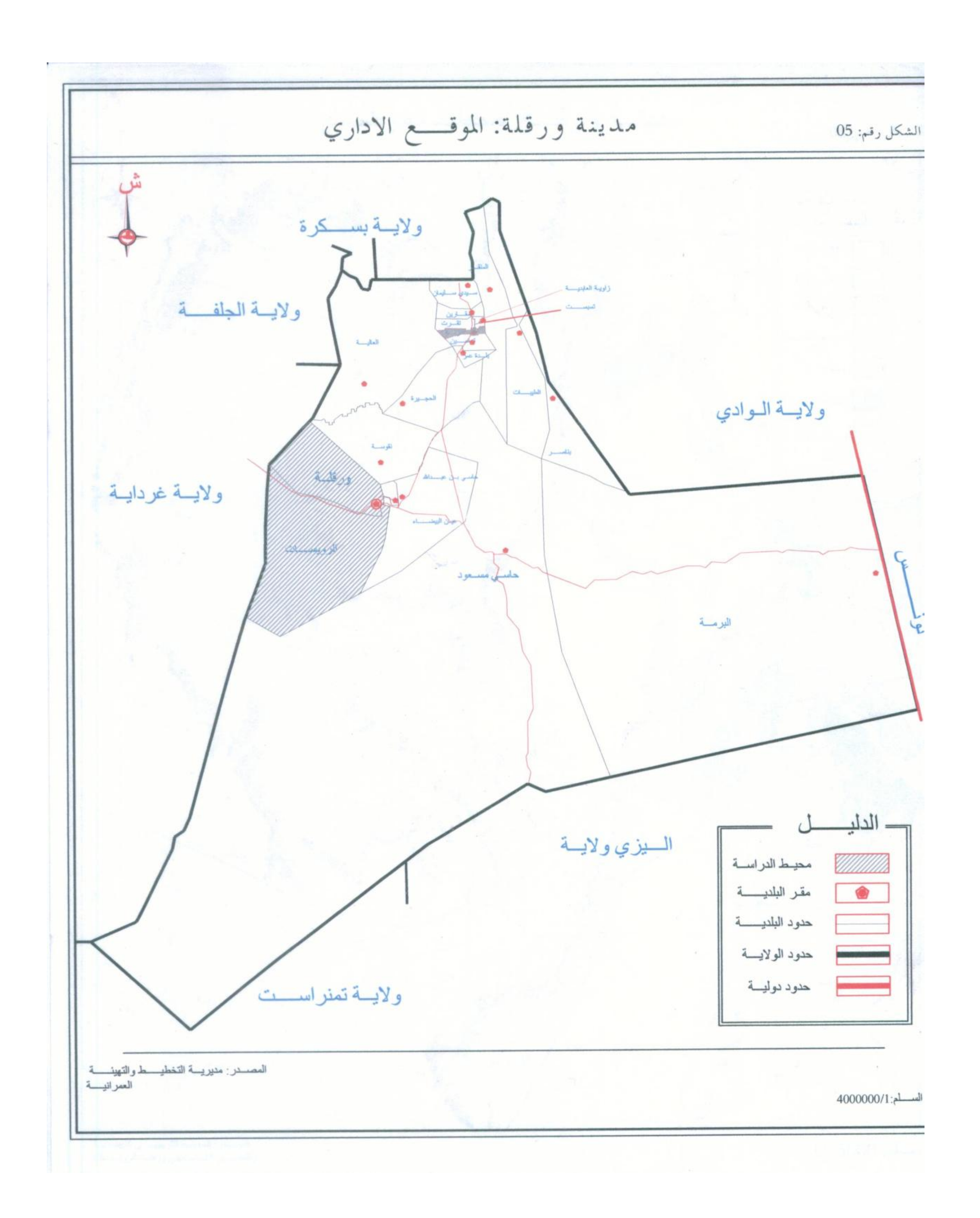
وتتربع على مساحة 3848.6 هكتار

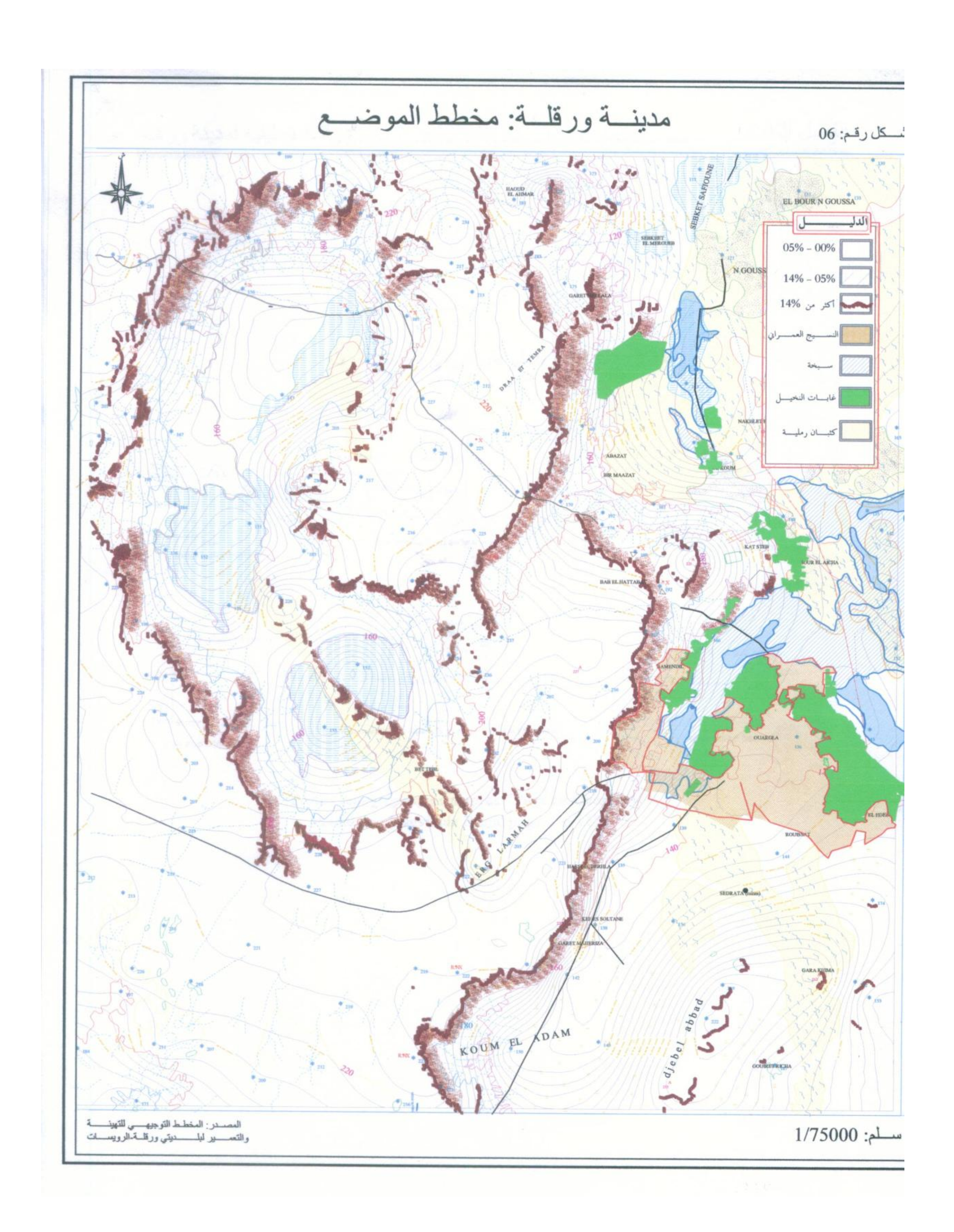
5.الموضع

إن خصائص الموضع لا يتكرر عادة فلكل مدينة جوانبها الموضعية الخاصة بها والتي تؤثر في نموها وتطورها [1] فوجود الكثبان الرملية في الجهة الشمالية وفي الجهة الجنوبية لمدينة ورقلة والسبخة والشط التي تحيط بالمدينة في شكل نصف دائرة ابتداء من الغرب إلى الشمال انتهاء بالشرق فرضا على المدينة اتجاه نمو محدود محصور بينهما، شكل رقم (06و07)

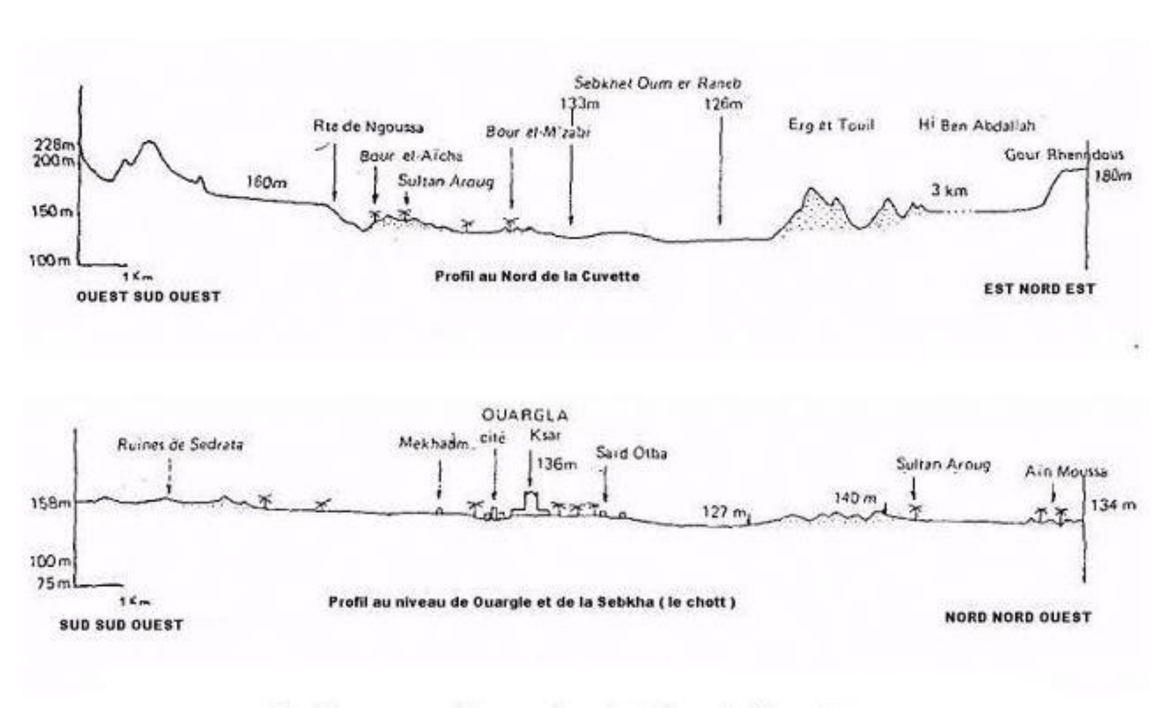
[1] فاطمة عبد العزيز سليمان الحمدان :مدينة جدة (الموقع ،البيئة،العمران،السكان) دار المجتمع للنشر والتوزيع 1990 ص 193


ولايــة ورقلــة : الموقــع الإداري
الشــكل رقـم: 04
الدليـــل
منطقــة الدراســة
ولايــة ورقلــة
مقـر الولايــة
حدود دوليــة
حدود الولايــة
ش
ورقلة
المصــدر: مديريــة التخطيــط والتهيئـــة العمرانيــة
الســلم : 8 000000/1


الشكل رقم: 05
مدينة ورقلة: الموقع الاداري
ش
ولاية بسكرة
ولاية الجلفة
ولاية الوادي
ولاية غرداية
ورقلة
حاسي مسعود
البرمة
اليزي ولاية
ولاية تمنراست
الدليل
محيط الدراسة
مقر البلدية
حدود البلدية
حدود الولاية
حدود دولية
المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية
السلم:4000000/1


مدينــة ورقلــة: مخطط الموضــع
ـشــكل رقـم: 06
الدليـــــل
05% - 00%
14% - 05%
أكثر من 14%
النســيج العمـــراني
ســبخة
غابـــات النخيـــل
كثبـــان رمليـــة
EL BOUR N GOUSSA
SEBKET SAFIOUNE
DRAA ET TEMRA
BAB EL HATTARA
OUARGLA
SEDRATA
ERG LARMAH
KOUM EL ADAM
djebel abbad
المصـــدر: المخطـط التوجيهـــي للتهيئـــــة
والتعـــــير لبلـــــديتي ورقلـــة-الرويســـات
ســلم: 1/75000

الشكل رقم (07) مقطع طبوغرافي لحوض ورقلة



Profils topographiques d'après "Pays de Ouargla"
Madeleine Rouvillois Brigol page 116-117

ثانيا- الدراسة الديموغرافية

يشكل هذا البعد ،عنصرا فاعلا في التنمية العمرانية للمدن ،لان تأثير هذا العنصر لا يقتصر على المدينة ،بل يمتد الى الأطراف.

1-مراحل النمو السكاني

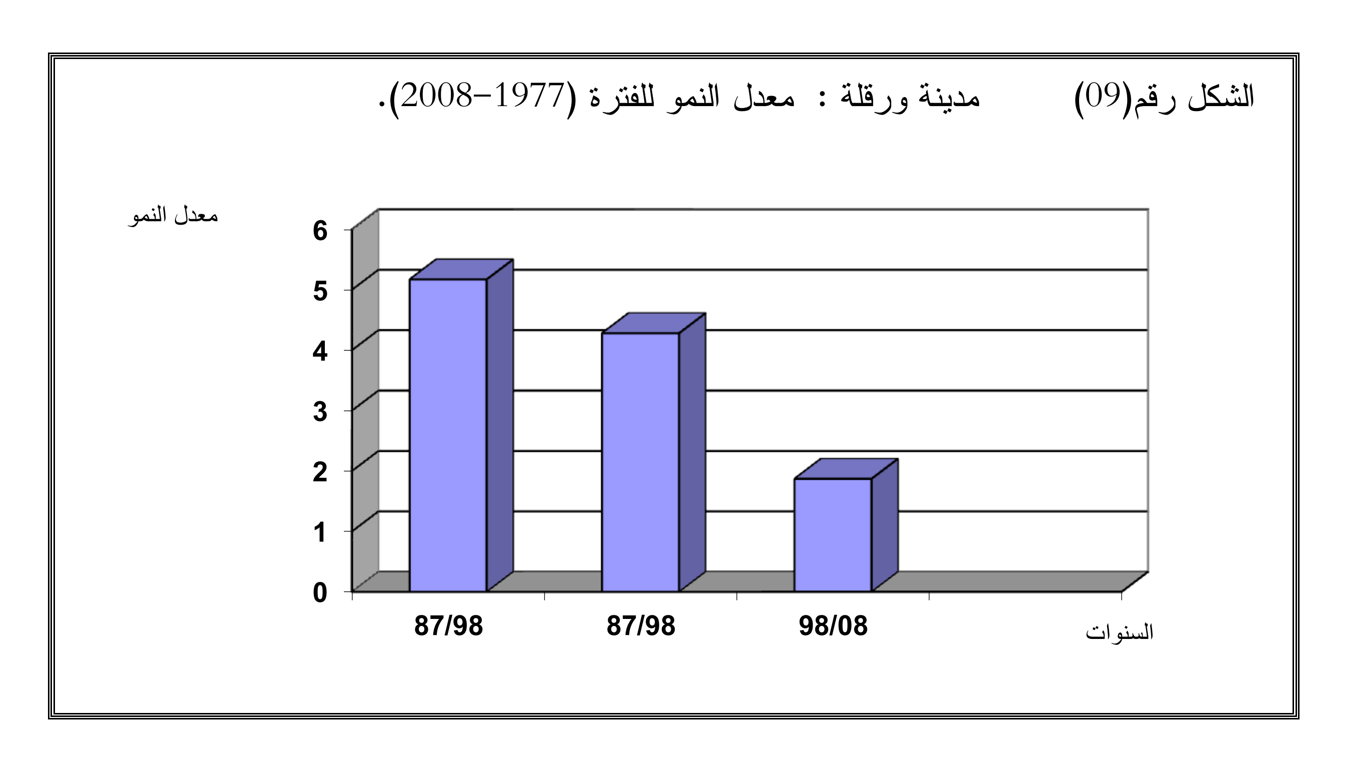
شهدت مدينة ورقلة نموا سكانيا معتبرا حيث تضاعف عدد السكان ثلاث مرات (03) خلال الفترة الممتدة مابين 1977و 2008 لكن تميزت هذه الفترة بعدم الانتظام في نمو عدد السكان بها، وذلك كان تبعا للتحولات الاقتصادية والاجتماعية والإدارية التي تشهدها المنطقة والمدينة على حد سواء والتي يكاد يكون لها الأثر الواضح على اتجاه هذا النمو وحتى نتمكن من متابعة هذا النمو السكاني وبوضوح قمنا بتحديد ثلاثة مراحل للنمو السكاني،جدول رقم (02)

جدول رقم (02) النمو السكاني ومعدلات النمو في مدينة ورقلة1977/ 2008

البلديات	عدد السكان(نسمة)				معدلات النمو		
	1977	1987	1998	2008	87/77	98/87	08/98
ورقلة	47800	75273	112339	124110	4.65	3.71	1.00
الرويسات	9400	19410	37814	56646	7.52	6.25	4.12
المجموع	57200	94683	150153	180756	5.17	4.28	1.87

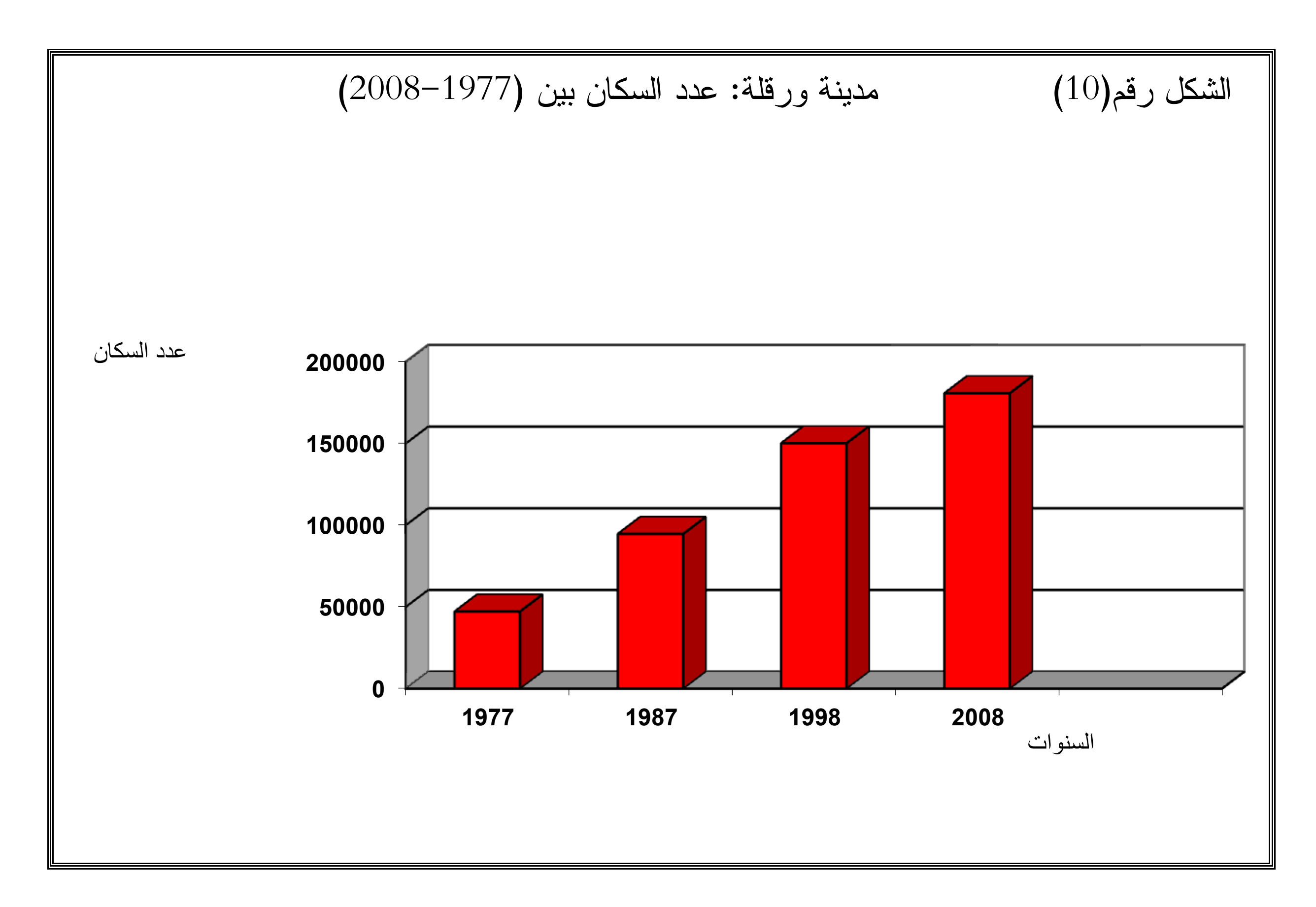
المصدر: التعداد العام للسكن والسكان 2008

الشكل رقم(09) مدينة ورقلة : معدل النمو للفترة (1977-2008).



المصدر : من إعداد الباحث بموجب نتائج الدراسة

الشكل رقم(10) مدينة ورقلة: عدد السكان بين (1977-2008)



المصدر : من إعداد الباحث بموجب نتائج الدراسة

2- الكثافة السكانية

تعتبر الكثافة السكانية مؤشرا هاما ،اذ يعتمد عليه في توزيع السكان على المدى القصير والمتوسط والبعيد ،وهي أيضا مؤشر هام يعتمد عليه في توزيع السكان عبر المدينة ومعرفة الاحتياجات وتقدير هذه الاحتياجات ، كما تمثل نتاجا للعلاقة بين المساحة والسكان وبالتالي فتوزيعهم(السكان) يعكس لنا صورة التفاعل بين العناصر الطبيعية ومدى الاستهلاك ألمجالي، وهناك عدة عوامل تؤثر على توزيع الكثافات وتباينها كالخصائص التضاريسية للموضع وارتفاع المباني وتمركز الوظائف وزيادة النشاطات الحضرية في المدنية وكذا تباين الخطط ونمط استخدام الأرض في المدينة وليس هناك حدا مثاليا للكثافات الحضرية ولكن غالبا ما تربط الكثافة علاقة مباشرة بالبعد عن المركز.

1. الكثافات العالية: وهي الكثافات السكانية التي تفوق 1000نسمة/كلم^2 .
2. الكثافات المتوسطة: وهي الكثافة السكانية التي تفوق 100نسم/كلم^2 .
3. الكثافات الضعيفة: وهي الكثافات السكانية التي لا تقل عن 50 نسمة/كلم^2 ،ولا تزيد عن 100نسمة/كلم^2
4. الكثافات الضعيفة جدا: وهي الكثافة التي تقل عن 50نسمة/كلم^2 .[1]

ومن خلال هاته المعطيات، نقارن بين الكثافة الحضرية الموجودة في الجدول مع المعطيات التي ذكرت سابقا، ومنه نقول أن مدينة ورقلة تشمل على كثافة سكانية (20.39ن/كلم^2) أي اقل من 50ن/كلم^2، ومن هنا تصنف الكثافة السكانية بالكثافة الضعيفة.

جدول رقم (03) توزيع الكثافة السكانية الخام لبلديتي ورقلة والرويسات كما يلي:

البلدية	المساحة كلم^2	عدد السكان 1977	الكثافة ن/كلم^2	عدد السكان 1987	الكثافة ن/كلم^2	عدد السكان 1998	الكثافة ن/كلم^2	تقدير عدد السكان 2008	الكثافة ن/كلم^2
ورقلة	2887	47800	16.55	75273	26.07	112339	38.91	148884	51.57
الرويسات	7331	9400	1.28	19410	2.64	37814	5.15	59493	8.11
مجال الدراسة	10218	57200	5.59	94683	9.26	150153	14.69	208377	20.39

المصدر: التعداد العام للسكن والسكان 2008

3- التركيبة الاقتصادية للمدينة

[1] النشرية السنوية للديوان الوطني للإحصاء ،2000 ص 20

تعد هذه الدراسة إحدى العوامل الهامة التي تبرز مستوى معيشة أفراد المدينة إذ أن توزيعهم على مختلف الأنشطة الاقتصادية وكذا تركيب القوى البشرية يبرز بدرجة كبيرة الوظيفة التي تؤديها المدينة وبالتالي وضع البرامج التخطيطية والاقتصادية التي تلائم هذه الوظيفة ،كما تمكن من إبراز درجة البطالة وانعكاساتها على الحياة الاجتماعية والاقتصادية.

3.1. تحليل البنية الوظيفية للسكان

1.3.1. القوى النشطة:وهم جميع الأفراد الذين تتراوح أعمارهم بين 15و 59 سنة وقد بلغ عددهم سنة 2008حوالي92128نسمة بنسبة50.**96**% من إجمالي السكان ويمكن تقسيمهم إلى الفئات التالية جدول رقم (04)

أ.القوى العاملة :وتمثل نسبة 92.40% من إجمالي القوى النشطة وبدورها تنقسم إلى قسمين[1]:

أ .1 السكان العاملون فعلا:وهم الأفراد الشغالين فعلا وهم نسبة 85.38 % من إجمالي القوى النشطة و 92.40% من إجمالي القوى العاملة ويقدر عددهم حوالي 78665 نسمة.

أ.2 السكان البطالين: ويمثل السكان القادرون على العمل والباحثين عنه حيث قدر عددهم ب 6470 بطالا أي بنسبة 7.60% من القوى العاملة و3.58%من إجمالي السكان.

ب. القوة غير العاملة :تشمل جميع السكان الذين هم في سن العمل وغير قادرين عليه مثل ربات البيوت،المعوقين ....الخ حيث قدر عددهم ب 6993بنسبة 7.59 **%** من إجمالي القوة النشطة و 3.87% من إجمالي السكان .

2.3.1.القوى غير النشطة: وتظم هذه الفئة صغار السن الذين تتراوح أعمارهم من (0−15) سنة وفئة كبار السن الأكثر من 60 سنة ويقدر عددهم ب88628 أي بنسبة 49.04% من إجمالي السكان .

جدول رقم (04) يوضح التركيبة الاقتصادية لسكان ورقلة 2008

[1] مكتب التشغيل لبلديتي ورقلة والرويسات2009

الفئة	العدد	النسبة %	النسبة %
إجمالي سكان المدينة	180756	%100	/
القوى النشطة (الداخلون في سن العمل (15–59)	92128	50.96	%100
قوى عاملة	85135	47.10	92.40
قوى غير عاملة	6993	03.86	07.59
عاملون فعلا	78665	43.52	85.38
بطالون	6470	3.58	7.02
خارجون عن سن العمل	88628	49.04	%100
صغار السن (0–18)سنة	79459	38.69	89.65
كبار السن (+60)	9169	10.35	10.35
المجموع	180756	%100	

مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية + مكتب التشغيل بورقلة2008

4–التقديرات السكانية

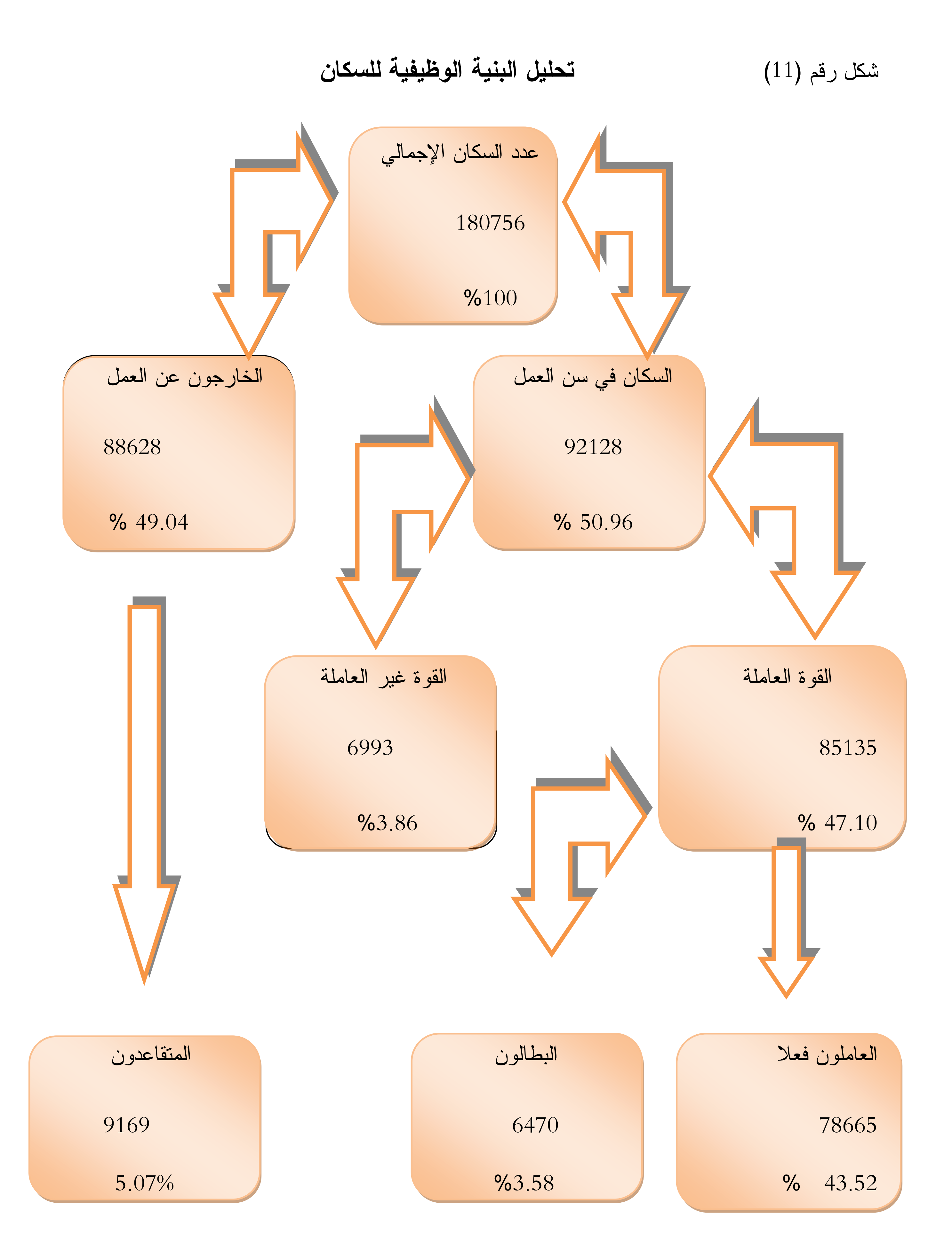
تعد التقديرات السكانية عنصرا من بين العناصر التي تحضى بأهمية خاصة من الدراسات السكانية والتخطيطية اذ تمكننا هذه العملية من معرفة المستقبل العددي للسكان ،وبالتالي تقدير الاحتياجات المستقبلية اللازمة سواء من سكن او مرافق.

جدول رقم (05):التقديرات السكانية لمدينة ورقلة حسب الآفاق الثلاثة(2008 – 2038)

التجمعات	عدد السكان2008	معدل النمو للآفاق الثلاثة	عدد السكان المدى القريب2013	الزيادة السكانية	عدد السكان المدى المتوسط2018	الزيادة السكانية	عدد السكان المدى البعيد2038	الزيادة السكانية
ورقلة	122591	2.20	136683	14092	152394	15711	235497	83103.
الرويسات	56646		63157	6511	70417	7260	108817	38400
مجال الدراسة	180756		201534	20778	224700	23166	347233	122533

المصدر :مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2008

شكل رقم (11) **تحليل البنية الوظيفية للسكان**



ثالثا: الدراسة العمرانية

1.مراحل تطور مدينة ورقلة

1.1.مرحلة ماقبل الاحتلال الفرنسي

تشكلت في هذه المرحلة النواة الأولى للمدينة المتمثلة في قصر ورقلة الذي يعد من القصور الصحراوية العتيقة و الضاربة في القدم، وقد يتزامن مع قصور تمنطيط ببر توات بولاية أدرار الحالية و مع قصور بني عباس بولاية بشار ، ومع قصور غدامس بالتراب الليبي ، شيد هذا القصر على ربوة في وسط واحة من النخيل مترامية الأطراف ومن الجهات الثلاث شمالا و شرقا و غربا ، وقد تضاربت الآراء حول تاريخ نشأته، فطائفة من المؤرخين ترجعه إلى التاريخ القديم و بالضبط إلى العهد النوميدي في الفترة ما بين القرن السابع و العاشر قبل الميلادي و طائفة أخرى ترجعه إلى القرون الوسطى الإسلامية .[1]

و القصر مصطلح عمراني معروف في الحضارة العربية الإسلامية يطلق على النسيج العمراني المتلاحم المتماسك ، تتخلله أزقة ضيقة وساحا ت و يحيط به سور سميك و خندق لحمايته و أطلق عليه هذا الاسم نسبة إلى قبائل بني وركلان الزناتية أو نسبة إلى علم من أعلامه سيدي الوارقلي، و جميع المصادر التاريخية التي تتكلم عن ورقلة في القديم

والوسط يقصد المؤرخون في كتاباتهم القصر، على أساس أن بقية التجمعات و الأحياء الأخرى لم تعرف الاستقرارو العمران إلا منذ ثلاثة قرون كحد أقصى .

وكان يحيط بالقصر سور له سبعة أبواب وبداخله ثلاث قبائل أو عروش وهي بني وقين ، بني إبراهيم بني سيسين.

يتوسط القصر سوق وساحة كبيرة كانت تستعمل قديما كمحطة للقوافل ولتلاقي الطرق التجارية القادمة من الشمال نحو الجنوب ومن الشرق نحو الغرب .

مع قدوم قبائل بنو هلال للمنطقة تخربت أجزاء من القصر ثم اعيد بناؤه، تأثر القصر أيضا من جراء الحروب التي قامت بين الموحدين وبني غانية فساءت أحواله .

وفي القرن 14م وقع القصر تحت حكم بني أبي غبول ومن ثم تحت السلطة العثمانية سنة 1552م.

[1] وزارة الثقافة،مديرية التراث الثقافي ،استمارة اللجنة الوطنية للمعالم و المواقع التاريخية و الأثرية

2.1.القصر أثناء الاحتلال الفرنسي : وينقسم إلى03 فترات

1.2.1. فترة 1871 –1927(فرض الإستراتيجية العسكرية)

وقع قصر ورقلة تحت الاحتلال الفرنسي سنة 1871ومن هذا التاريخ أصبح التخطيط العمراني له موجه لفائدة المستعمر الفرنسي وفي خدمة اقتصاده ن اذ بدا توافد المستعمرين وشرعت فرنسا في تشييد القلاع والأبراج كما قاموا.

– بردم الخندق والصور المحيط بالقصر نتج عنه الشارع الحالي.

– إنشاء الطريق إلى القصر على حساب أجزاء من حي بني سيسين وصولا إلى الساحة المركزية انتقاما منهم لمساعدتهم "بوشوشه"على الثورة ،وكذا المراقبة الشاملة للنسيج .

– إنشاء تجهيزات جديدة داخل القصر (كنيسة، عيادة، مدرسة، محكمة، مقر إقامتهم...).

2.2.1.فترة 1927–1940(مقدمة العمران الحديث)

قام الحاكم العسكري العقيد كاربيي بتخطيط وتهيئة مدينة جديدة جنوب القصر القديم على كثبان رملية حيث قامت هذه الأخيرة على العناصر التالية:

–المحور المهيكل للمدينة الجديدة AVENUE PRRIN الرابط بين القصر وبرج ليتود وإنشاء محاور موازية له وتطورت المدينة وفق مخطط شطرنجي انظر الصور رقم(8.7.6.5.4.3).

– إنشاء ساحات على مستوى المدينة ومساحات خضراء وغرس النخيل لتلطيف الجو.

– اعتماد المنظور المباشر الذي يتضح جليا في المباني العمومية ذات الأهمية.

– التفصيل المشترك الذي يظهر في مختلف البنايات، إذ يتم الجمع بين فن العمارة الصحراوية والعمارة الإفريقية (الصورة).

3.2.1.فترة 1940– 1962 (اكتشاف البترول وظاهرة استقرار الرحل)

استمرت المدينة في التوسع طبقا للخطة المرسومة مسبقا مع انجاز أحياء كبرى لاستقبال المعمرين (حي سيليس) الذي أنجز حسب المبادئ واتفاقيات أثينا (التشميس ، المساحات الخضراء ، ......)

– كما اتسمت هذه المرحلة بظهور أحياء جديدة (بني ثور ، مخادمة ، سعيد عتبة) نتيجة الاستقرار التدريجي للرحل .

– اكتشاف البترول واستغلاله بحاسي مسعود ،وشق الطريق الرابط بينه ومدينة ورقلة وبداية ظهور تجهيزات أخرى (المطار والعديد من المباني).

– ارتفاع رواتب السكان بقطاع المحروقات مقارنة بالدخل الضئيل للفلاحة وتربية المواشي.

وقد بلغت مساحة المدينة في هذه الفترة 679.75هكتار.

صورة رقم 01 صورة جوية للقصر أثناء الاحتلال الفرنسي 1871-1927



صورة رقم 02 لنفس الفترة



المصدر:مخطط شغل الأراضي لحي القصر ورقلة 2009

صور فوتوغرافية للفترة الممتدة من سنة 1927– 1940لمدينة ورقلة

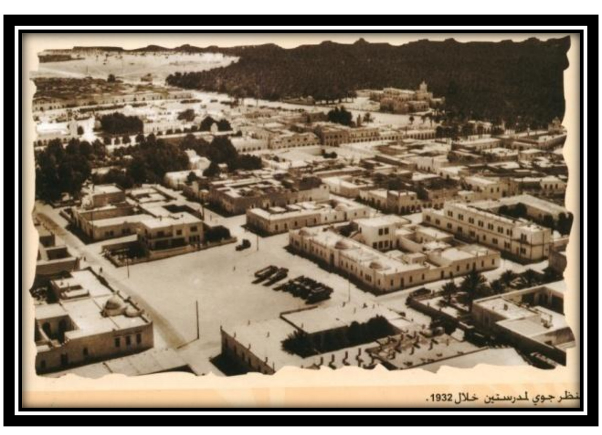
الصورة رقم 03المدينة الجديدة خارج القصر



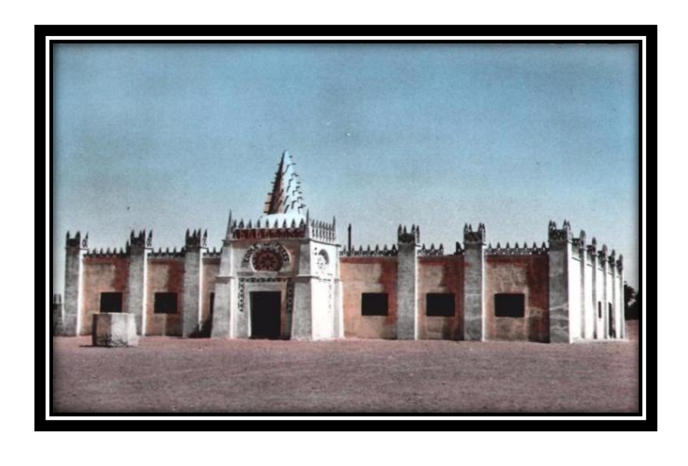
04 المدينة الجديدة خارج القصر



05 المخطط الشطرنجي للمدينة



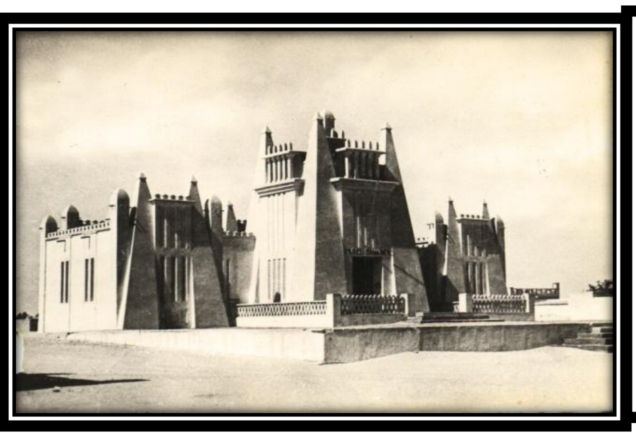
الجمع بين فن العمارة الصحراوية والعمارة الافريقية



07 دار الضياف



08 المتحف البلدي



3.1.فترة مابعد الاستقلال

عمدت السلطات في هذه الفترة على تنظيم العمران القديم وإعادة هيكلته وكذا إنشاء مناطق عمرانية وأحياء جديدة عل مستوى المدينة على حسب المخطط الفرنسي في التوسع ، و طبقت سياسة وطنية جديدة للتعمير فيما بعد، مما جعل المجال يتوسع بوتيرات مختلفة ،ويمكن تقسيم هذه الفترة إلى أربعة (4) مراحل هي:

1.3.1.مرحلة 1962– 1977

عرفت المدينة التطور بعد اكتشاف البترول الذي جعلها من اكبر المدن في الجنوب والذي ساهم بدوره في نموها، وقد بلغت مساحة المدينة في هذه المرحلة 1015.85هكتارإذ اعتمدت الدولة على المخطط الفرنسي في توسيع التجمع العمراني المبني على المخطط الشطرنجي في تخطيط المدينة والنمو الخطي الموجه حيث اتجه التوسع جهة الجنوب من القصر باتجاه الطريق الوطني رقم 49 وذلك بإتباع فكرة ملئ الفراغ العمراني الموجود بدون أي دراسة وهذا ما يترجمه الاستهلاك العقاري الكبير في هذه المرحلة بمعدل 22.40هكتار في السنة.

2.3.1.مرحلة 1978– 1988

في هذه المرحلة حظيت المدينة بأول مخطط للتعمير الموجه(PUD)في سنة 1979حيث انعكست هذه الدراسة على المجال الحضري وذلك من خلال تقدير احتياجات المدينة من حيث السكن والتجهيزات والمنشآت القاعدية بالنسبة للمدى القريب والمتوسط فقط أي لفترة زمنية محدودة بدون الأخذ بعين الاعتبار المخططات العامة لتوجيهات المدينة للمدى البعيد ، مما أدى إلى العشوائية في نهاية المدى المتوسط ،في هذه الفترة الحساسة شهدت المدينة تطورا كبيرا فاق كل التوقعات أدى هذا إلى التوسع في مختلف الاتجاهات وبمساحات كبيرة جدا وتخصيص مساحات كبيرة للمنشآت الوظيفية والإدارية وكان هذا من نتائج سياسة التخطيط المركزي المنتهجة من طرف الدولة آنذاك ، كما تميزت هذه الفترة باستعمال نمط السكن الجماعيZHUN كحي 460 مسكن وحي 324 مسكن و700 مسكن (سياسة الدولة في هذه الفترة هي المخطط النموذجي)وظهور الأحياء الوظيفية ذات النمط الجماعي المحاط بسور يعزلها عن المحيط الخارجي كما ظهرت عدة مرافق قاعدية مهيكله ذات جذب كبير بدأت تكرس سيطرة هذه المدينة على إقليم الجنوب الشرقي للوطن.

أما المجال الحضري فيغطي مساحة تقدرب:1764.60هكتار،حيث قدر الاستهلاك العقاري في هذه الفترة ب:74.88هكتار / العام أي زيادة بنسبة 57.5%

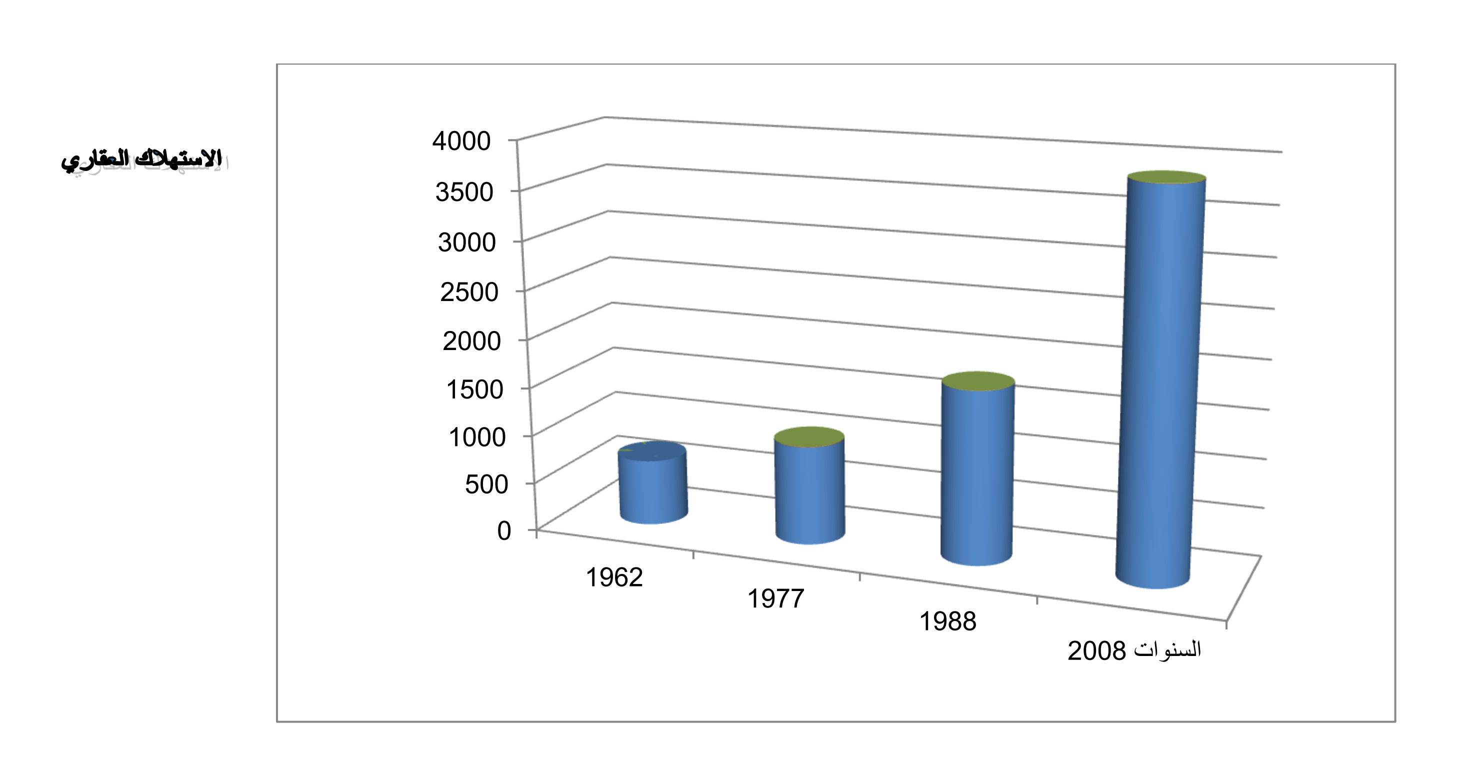
ومن نتائج هذا الاستهلاك العقاري هي ظهور الفارق الكبير في نمط البناء الحديث والقديم والاختلاف في الطابع المعماري في المدينة بسبب المخطط النموذجي الذي انتهج دون مراعاة لأدنى قيمة لخصوصيات المنطقة.

3.3.1.مرحلة مابعد1988

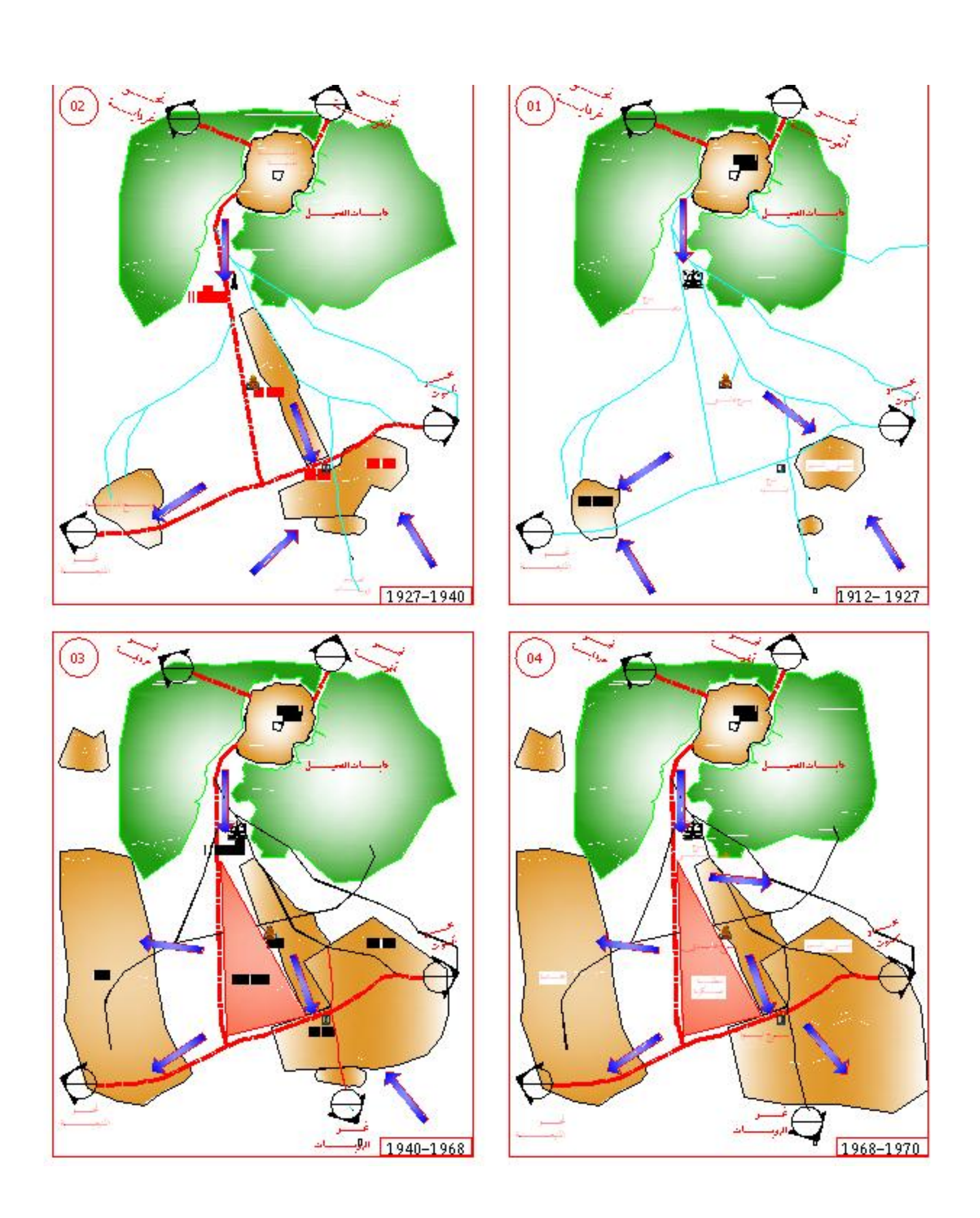
وتمثل أكثر المراحل تأثيرا في عمران ورقلة حيث زادت المساحة المعمورة بين 1988و2008من 1764.60 هكتار الى3848.60 هكتار أي بنحو ضعفين وقد بلغت المساحة المضافة إلى عمران المدينة خلال هذه الفترة 2084 هكتار أي بمعدل 104.20 هكتار /سنة

هذا النمو المفرط لعمران المدينة وفي فترة قصيرة نسبيا رغم استفادة المدينة من مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير تبعا للسياسة العمرانية التي بدا تطبيقها بصدور قانون 29/90 الصادر في 1990/12/01 تم في فوضى عارمة ودون الحرص على التوازنات بين ضرورات التنمية الحضرية وسلامة البيئة ،ووضع التوازنات الموروثة في حالة الخطر ،خاصة بالنسبة لنظام الواحة الذي شكل أهم عناصر نشأة المدينة وافرز تحولات جذرية وعميقة في عمران واقتصاد ورقلة، ترسخت في ظهور سلبيات عديدة على المجال العمراني للمدينة

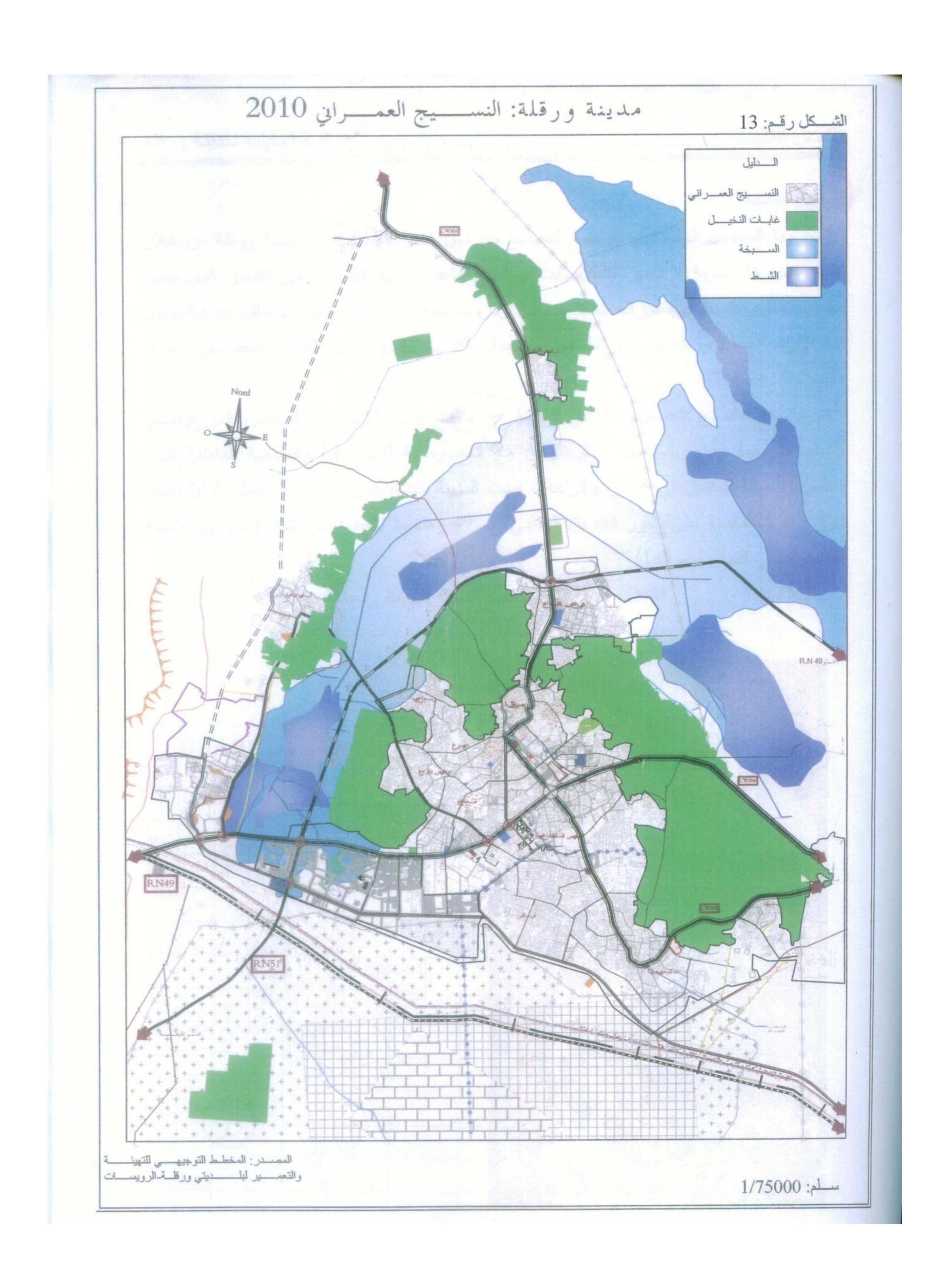
شكل رقم (12) مخطط توضيحي يبين تطور استهلاك العقار بمدينة ورقلة(62-2008)



شكل رقم (12) مراحل التطور العمراني لمدينة ورقلة



المصدر :المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي ورقلة والرويسات2004

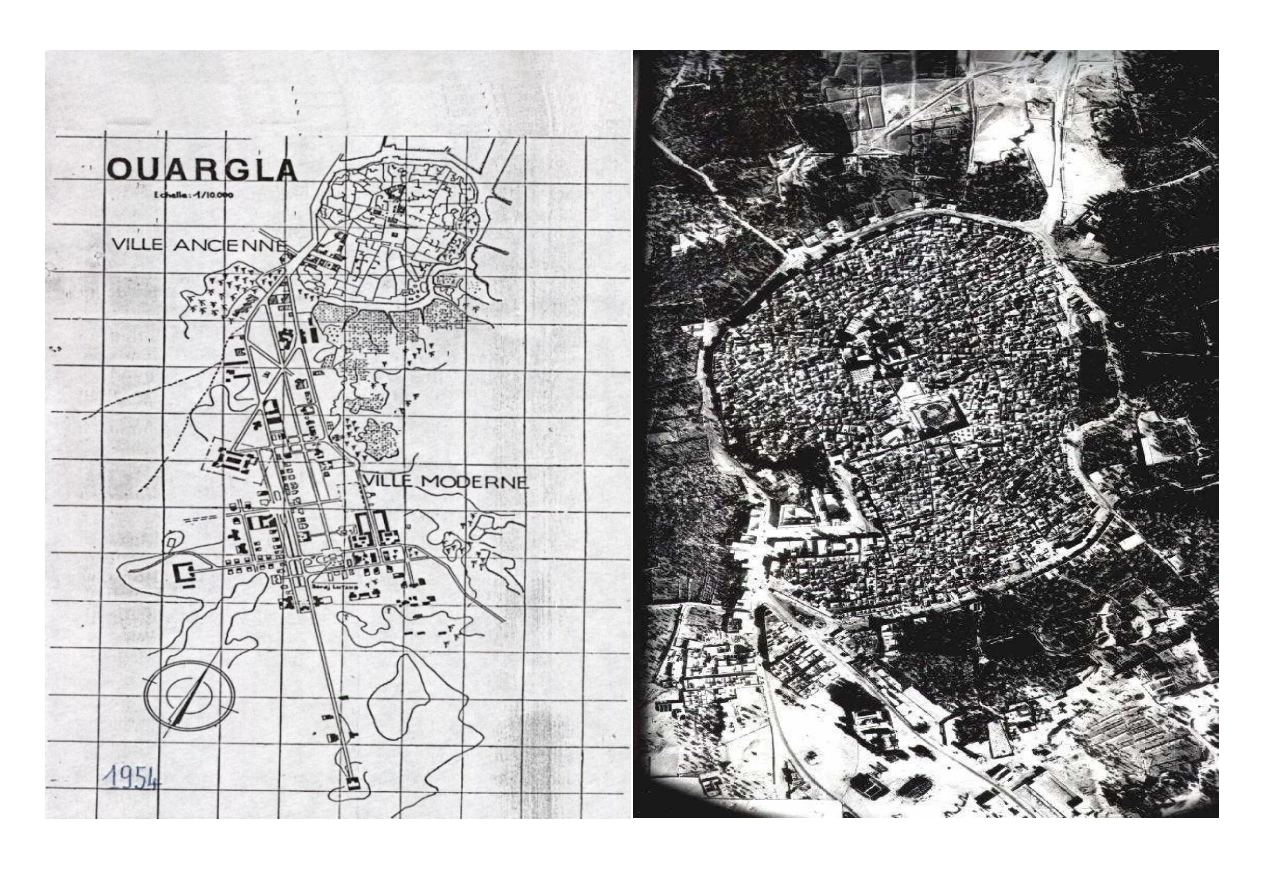

الشكل رقم: 13
مدينة ورقلة: النسيج العمراني 2010
الدليل
النسيج العمراني
غابات النخيل
السبخة
الشط
Nord
O
E
S
R.N 49
RN49
RN51
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير لبلديتي ورقلة-الرويسات
سلم: 1/75000

2.خطة المدينة

ويقصد بها المخطط العام الذي يفرضه الموضع ومراحل النمو العمراني ، ومدينة ورقلة من خلال تحليل صورها الجوية لا تتميز بشكل ثابت وواضح ماعدا نواتها القديمة وهي القصر الذي يتميز بتخطيط دائري تربط بين أجزائه شبكة ممرات ودروب معقدة ومحاطة بسور لأهداف دفاعية،ليهمل هذا الإرث المعماري الخاص من طرف الاستعمار الفرنسي الذي ادخل الطابع الشطرنجي بجوار القصر.

واهم ما يميز النسيج الحضري الحالي للمدينة انه متقطع يفتقر للانسجام والتجانس المورفولوجي لأسباب تاريخية وأخرى سياسية ، لم تتوافق مع الخصوصية الاجتماعية والمناخية للمنطقة أنهت مسلسل الأصالة المتميز في القصر والواحة ، فبدت المدينة ككتلة عمرانية منفصلة تمتد طوليا باتجاه شرق– غرب خاصة على محور الطريق الوطني رقم 49 وهذا ما لاحظناه من انقطاع كلي بين النسيج القديم والحالي الشكل رقم (14)

الشكل رقم (14)يبين خطة المدينة القديمة والحالية



3.المحاور المهيكلة للمجال

إن مدينة ورقلة مهيكلة بشبكة من الطرق الرئيسية تربط شرق المدينة بغربها وشمالها بجنوبها ، وطرق ثانوية تعمل على ربط أجزاء المدينة ببعضها البعض وتتمثل هذه الطرق في :

الطرق الأولية:وتتمثل في الطرق الوطنية

– الطريق الوطني رقم49وهو العمود الفقري حيث يربط شرق المدينة بغربها (تقرت – غرداية) انظر الشكل رقم(11)

– الطريق الوطني رقم51لذي يربط المدينة بمدينة المنيعة جنوبا

الطرق الثانوية:تقوم الطرق بربط مختلف مختلف الأحياء ببعضها البعض وتشمل طرق البلدية والطرق الكبيرة داخل النسيج وتتمثل في :

الطرق الولائية:وتتمثل في الطرق التالية

– الطريق الولائي رقم :206الذي يربط مدينة ورقلة بتقرت ويقسم المدينة الى نصفين، وهو عبارة عن طريق مزدوج يتألف من طريقين ثانويين عرض كل واحد منهما 7م مع وجود شريط فاصل بين الطريقين عرضه 1م يتميز بحركة سير كثيفة خصوصا للشاحنات والشطر الذي يمر بمجال الدراسة يبلغ طوله 15396م ط .

– الطريق الولائي رقم 202:الذي يربط مدينة ورقلة بدائرة انقوسة ويقع شمال المدينة ويبلغ طوله 11860م ط .

– الطريق الولائي رقم203:الذي يربط بلدية ورقلة ببلدية الرويسات والذي يمتد داخل النسيج العمراني يتميز بحركة سير كثيفة للسيارات والشطر الذي يمر بمجال الدراسة يبلغ طوله 5129 م ط وهو عبارة عن طريق مزدوج يتألف من طريقين ثانويين عرض كل واحد منهما 7م مع وجود شريط فاصل بينهما يبلغ عرضه 2م.

حيث نلاحظ أن معظم العقارات التي برمجتها السلطات المحلية للتعمير كانت على جوانب الطرق أو بالقرب من محاورها الرئيسية وهذا راجع حسب رأينا إلى:

سهولة الربط بمختلف الشبكات ،وسهولة الوصول إلى مركز المدينة ،والمساعدة على تنشيط المجال من خلال استحداث الخدمات التجارية.

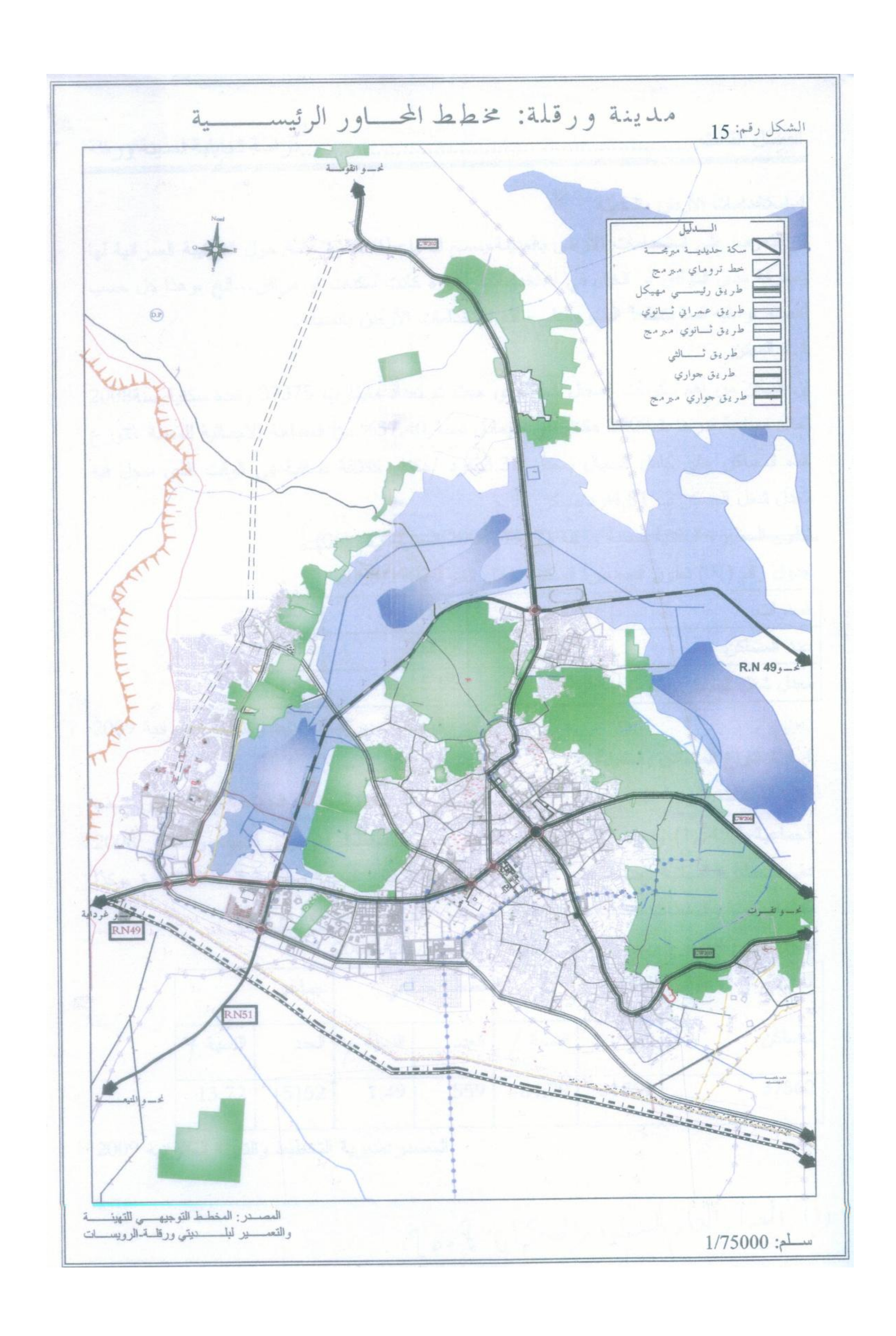
– مشروع الترمواي

استفادت مدينة ورقلة من مشروع ترمواي (السكة الكهربائية)والذي يربط المدينة بكل أجزائها إضافة إلى التجمعات الثانوية والبلديات المجاورة كبلدية عين البيضاء وسيدي خويلد وقد أسندت الدراسة إلى مكتب دراسات اسباني وقد حددت سنة 2011 انتهاء الدراسات التفصيلية وسنة 2012 كبداية للانجاز.

والجدول رقم (06) يوضح طول وعرض كل طريق والحالة الموجود عليها.

الطريق	الطول م/ط	العرض م/ط	الحالة
الطريق الولائي رقم 206	15396.00	17	جيدة
الطريق الولائي رقم 202	1160.00	17	متوسطة
الطريق الولائي رقم 203	5129.00	17	متوسطة
انحراف الطريق الوطني 49	9552.00	8–10	متوسطة
الطريق الولائي ورقلة منيعة	7474.00	8–10	جيدة
الطريق بامنديل حي النصر	4727.00	8	جيدة
طريق حي النصر	1511.00	18	جيدة
طريق العربي بن مهيدي	4727.00	8	متوسطة
طريق الرويسات سكرة	1523.00	18	جيدة
طريق حي بوذراع	2609.00	18	جيدة
طريق الاشوال	3384.00	7	متوسطة
طريق المنطقة الصناعية	1511.00	17	متوسطة
طريق الرويسات الحدب	1986.00	7	جيدة
الطرق العمرانية المزدوجة	9290.00	16–18	متوسطة
الطرق العمرانية الثانوية	17323.00	5–7	متوسطة

مديرية الأشغال العمومية لولاية ورقلة2009


الشكل رقم: 15
مدينة ورقلة: مخطط المحاور الرئيسية
نحو القوسة
الدليل
سكة حديدية مبرمجة
خط ترومواي مبرمج
طريق رئيسي مهيكل
طريق عمراني ثانوي
طريق ثانوي مبرمج
طريق ثالثي
طريق جواري
طريق جواري مبرمج
نحو R.N 49
RN49
RN51
نحو تقرت
نحو المنيعة
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي ورقلة-الرويسات
سلم: 1/75000

4.استخدامات الأرض بالمدينة

إن التعرف على استخدامات الأرض بالمدينة،يسمح لنا بإعطاء نظرة عامة حول التركيبة العمرانية لها ومعرفة مدى التوافق أو الخلل في استخداماتها ،سواء كانت سكنات أو مرافق...الخ ،وهذا كل حسب أهميته ،وعليه قمنا بتسليط الضوء على واقع استخدامات الأرض بالمدينة.

1.4.السكن

إن السكن من أهم مكونات المجال الحضري حيث تم تعداد مايقارب 37375 وحدة سكنية سنة2008 تحتل مساحة قدرها 2209,1 هكتار أي مايعادل نسبة 57,40% من المساحة الاجمالية للمدينة ،تتوزع هذه المساكن على كامل المجال بمعدل 23.32فرد /هكتار ككثافة صافية في الوقت الذي سجل فيه معدل شغل المسكن ب 4,81فرد/مسكن

تطور الحظيرة السكنية لمدينة ورقلة (1987–2008)الجدول رقم (07)

جدول رقم (07) تطور الحضيرة السكنية خلال الفترة 2008/1987

السنوات	1987	1998	2008
عدد المساكن	16176	25239	37562
معدل شغل المسكن ن/م	5.85	5.95	4.81

المصدر :مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2009

1.1.4.أنواع المساكن بالمدينة

تمثل السكنات الفردية اكبر نسبة (83,75%) في حين نجد نسبة السكنات الجماعية (14,70)و نصف الجماعية (1,54%) ويعود سيطرة السكن الفردي حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 على الحظيرة السكنية للمدينة ،إلى التركيبة الاجتماعية لسكان المدينة وطبيعة المنطقة الحارة ،وكذا سياسة الدولة والسلطات المحلية في توزيع وتخصيص الأراضي الحدول رقم (06).

جدول رقم (08) نوع ونسب المساكن بمدينة ورقلة خلال سنة 2008

العدد الاجمالي للمساكن	فردي		نصف جماعي		جماعي	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
37562	31851	84.79	559	1.49	5152	13.72

المصدر :مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2009

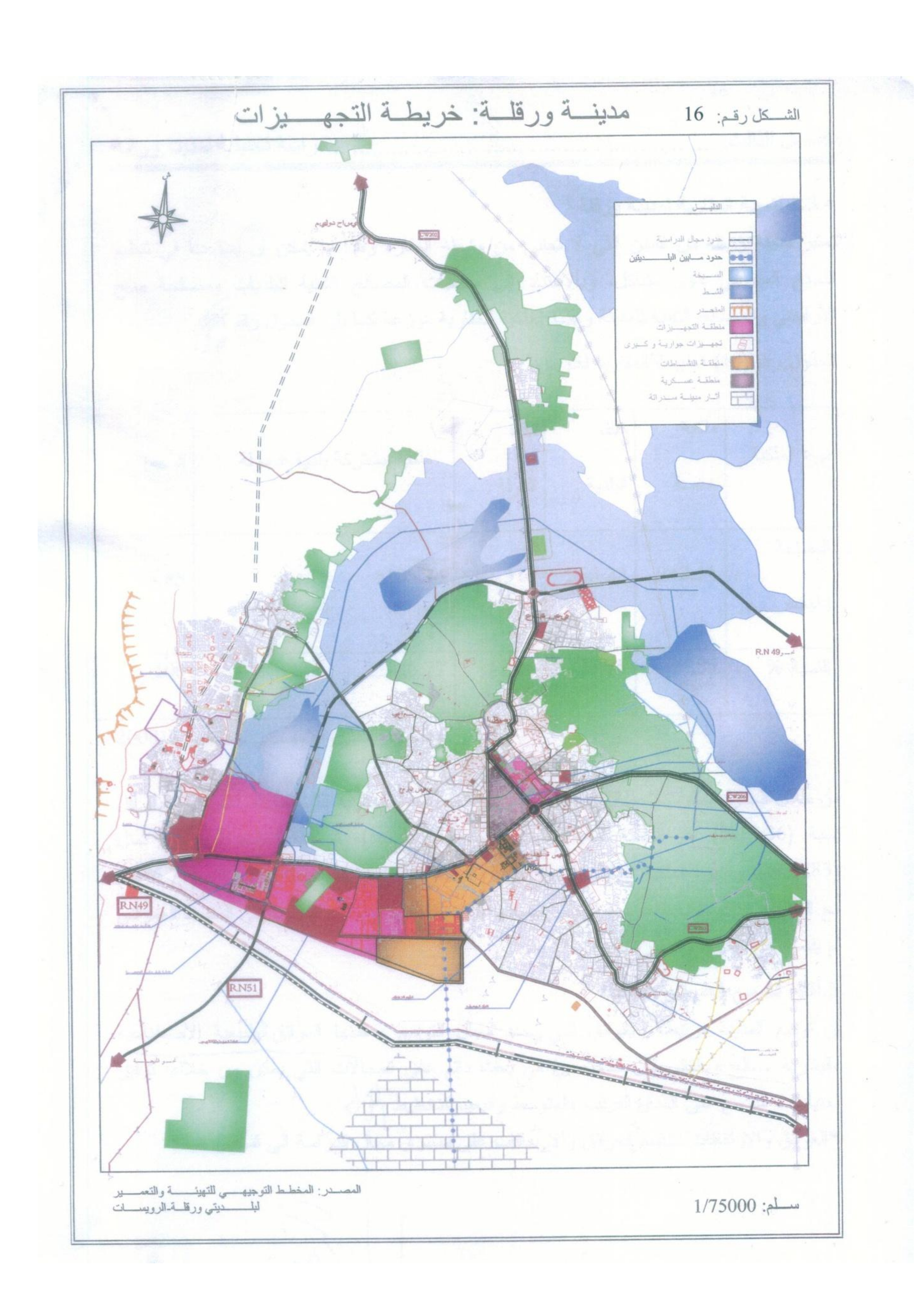
2.4.التجهيزات والمرافق

تعتبر المرافق والتجهيزات صورة لمدى تطور المدينة وانعكاسها المباشر على توزيع السكنات وتنظيمها ،فهي تحتل مساحة تقدر ب 1255.5 هكتار ،أي بنسبة 32.60% من المساحة الإجمالية للمحيط العمراني شكل (16) ،وهي تتوزع على مختلف المرافق والمنشآت العمومية (الادارية التعليمية ،الصحية ، التجارية ،الخدماتية ،الثقافية ...الخ) جدول رقم (07)

جدول رقم (09) عدد ونسب التجهيزات بالمدينة سنة 2008

القطاع	العدد	النسبة
التربية	131	11.67
الصحي	22	0.54
الرياضي	59	3.97
الثقافي و الديني	129	6.24
الخدماتي	128	65.60
العسكري	07	11.98
المجموع	476	%100

في ظل هاته المعطيات نلمس مدى أهمية الدراسة الخاصة بتطور المدينة واستنباط الخصائص المميزة للأشكال العمرانية العريقة التي تلتها ،بغرض الوصول إلى التوجيه والتحكم في التوسعات المتوقعة لنسيج العمراني مما يوافق باستخدام الأنسجة العمرانية السائدة وبالخصوص إذا علمنا أن عدد السكان سيصل إلى حدود 347233 نسمة بحلول 2038م.


الشكل رقم: 16 مدينة ورقلة: خريطة التجهيزات
الدليل
حدود مجال الدراسة
حدود مابين البلديتين
السبخة
الشط
المنحدر
منطقة التجهيزات
تجهيزات جوارية و كبرى
منطقة النشاطات
منطقة عسكرية
آثار مدينة سدراتة
R.N 49
RN49
RN51
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
لبلديتي ورقلة-الرويسات
سلم: 1/75000

3.4.الوضعية العقارية لمدينة ورقلة

تعتبر مدينة ورقلة من المدن التي لا تعاني من مشكلة العقار، وهذا ما يمكن أن يساعدنا في تنظيم النسيج العمراني بدون مشاكل، وبالاستناد إلى معطيات المصالح التقنية للبلديات ومصلحة مسح الأراضي والمصالح التقنية للمدينة وجدنا الملكية العقارية موزعة كما يلي الجدول رقم 08:

الجدول رقم (10) الطبيعة العقارية للأرض

نوع الملكية	ملكية خاصة	ملك البلدية	ملك الدولة	ملكية مشتركة بلدية + دولة	المجموع
المساحة بالهكتار	942.11	566.22	316	1105.74	2363.85
النسبة %	39.85	23.95	13.36	46.77	100

المصدر الدليل الإحصائي لولاية ورقلة2008

من خلال الجدول يمكن ملاحظة الفرق الواضح بين الملكيات العقـارية التـابعة للدولة والتي تمثل اقل نسبة (13.36%)، ثم الملكية التابعة للبلدية بنسبة (23.95%)، ثم ملكية الخواص التي تمثل (39.85%)، وأخيرا الملكية المشتركة بين الدولة والبلدية التي تمثل اكبر نسبة والقدرة ب(46.77%) مع العلم أن هناك ملكيات عرشيه لم يتم إحصائها بالإضافة إلى الواحات المدمجة في المحيط العمراني لم يفصل في ملكيتها والمقدرة بحوالي 37 هكتار.

5.آفاق التوسع العمراني وعوائقه

إن توسع المدينة مرتبطة بالعوائق التي تحدد مجال التوسع ، فمنها العوائق الطبيعية الاصطناعية ،البشرية ...الخ وبالتالي فان المختصين في بحث دائم على المجالات التي يمكن من خلالها توفير احتياجات التوسع على المدى القريب ،المتوسط والبعيد للتخطيط .

*العوائق والارتفاقات :تنقسم العوائق والارتفاقات على مستوى مجال الدراسة الى قسمين هما :

1-العوائق الطبيعية وتشمل :

أ -السبخة والشط :وهي أراضي منخفضة ومعرضة لصعود المياه وتعد من أهم العوائق المحددة لإمكانيات التوسع العمراني في المستقبل وهي تحيط بمجال الدراسة بشكل نصف دائري ابتداء من الغرب إلى الشمال انتهاء بالشرق.

ب -المنحدرات والجروف: يتراوح ارتفاعها مابين 130الى 220م أي بميل 7%إلى 10%في الجهة العلوية من التل وتقع على بعد 05كلم من المدينة في اتجاه الغرب والشمال الغربي

ج -غابات النخيل :المتمثلة في مختلف المحيطات الفلاحية وغابات النخيل التي تحيط بالمدينة ابتداءا من الغرب إلى الشمال وكذلك الجهة الشرقية ويصل حتى الجهة الجنوبية الشرقية للمدينة ،حيث اثر توزيع غابات النخيل على طريقة نمو المدينة بحيث أصبحت توجهات التوسع للمدينة نحو الجنوب والغرب غير أن معظمها يعاني الإهمال وغير مستغلة.

د- الكثبان الرملية:وهي تتمركز في الجهة الشمالية وفي الجهة الجنوبية للمدينة وبالتالي فهي تتموقع في مسار الرياح الموسمية.

ه- طبقة المياه السطحية (النز) :حيث أنها تغطي مساحات كبيرة من مجال الدراسة وتظهر خاصة في الجهة الشمالية والشرقية للمدينة.

2.العوائق البشرية

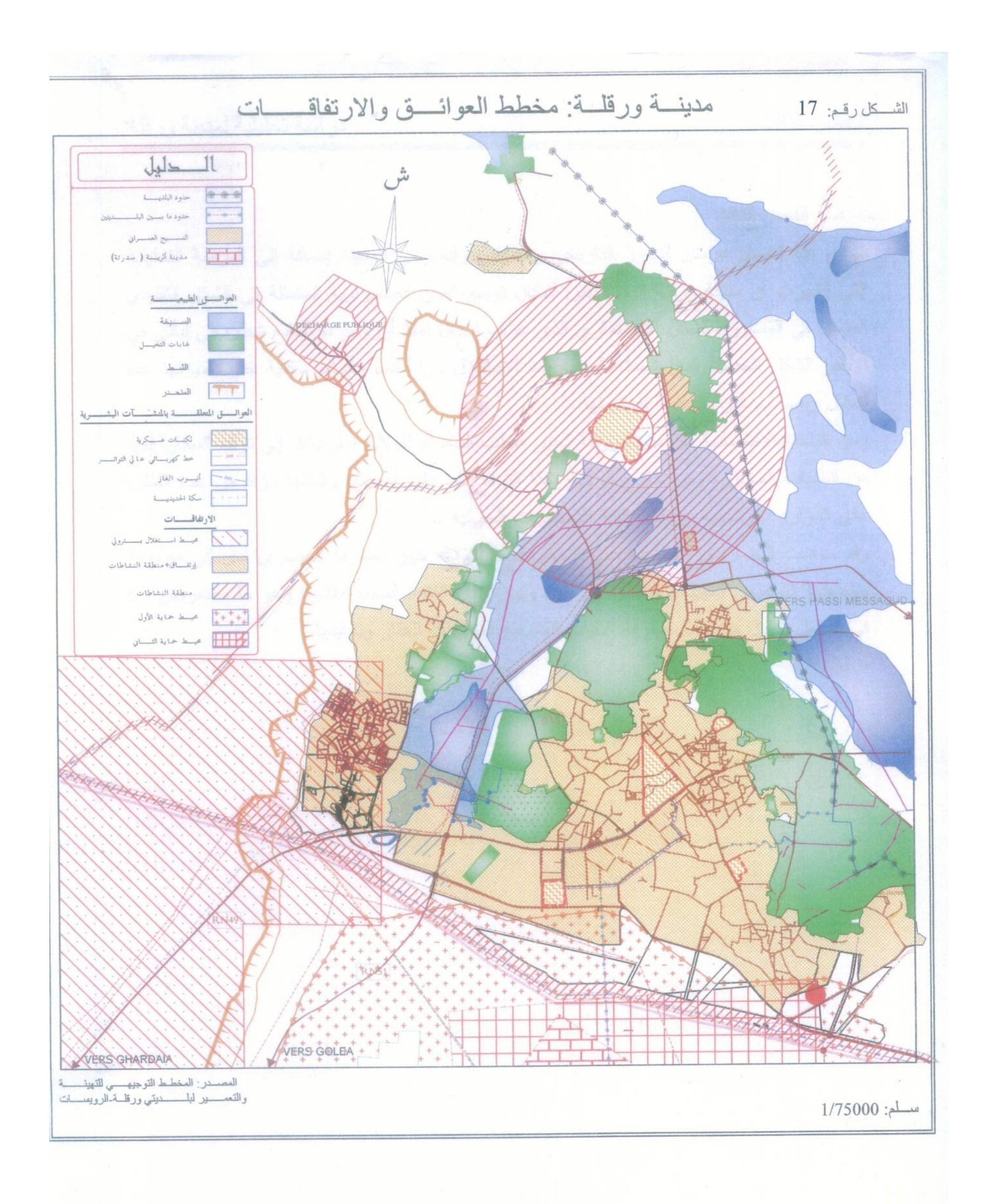
أ-المقابر:وتتوزع بشكل غير منتظم نوعا ما وتتميز بمساحات واسعة نسبيا وتعتبر عائق من عوائق التعمير .

ب-المناطق العسكرية :تتربع المنشآت العسكرية على مساحات شاسعة في المدينة حيث تبلغ مساحتها 150هكتار على مستوى المركز الحضري .

ج-منطقة النشاطات:وهي المنطقة التي تقع في الجهة الجنوبية للمدينة وتتربع على مساحة 225 هكتار.

د-خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي وأنبوب الغاز الطبيعي :والتي تشكل رواق ذو ارتفاق يقدر حوالي 1كلم تقع جنوب المدينة باتجاه الغرب .

ه-المعالم التاريخية والأثرية :مثل القصر العتيق المصنف وطنيا ومتحف ورقلة الواقعان بوسط المدينة وآثار مدينة سدراته الواقعة جنوب المدينة والتي يجب حمايتها وترميمها مع العلم ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير صنفها ضمن القطاع غير القابل للتعمير الشكل رقم (17) .



الشكل رقم: 17
مدينة ورقلة: مخطط العوائق والارتفاقات
ش
الدليل
حدود البلدية
حدود ما بين البلديتين
النسيج العمراني
مدينة أثرية (سدراتة)
العوائق الطبيعية
السبخة
غابات النخيل
الشط
المنحدر
العوائق المتعلقة بالمنشآت البشرية
ثكنات عسكرية
خط كهربائي عالي التوتر
أنبوب الغاز
سكة الحديدية
الارتفاقات
محيط استغلال بترولي
إرتفاق+منطقة النشاطات
منطقة النشاطات
محيط حماية الأول
محيط حماية الثاني
DECHARGE PUBLIQUE
VERS HASSI MESSAOUD
VERS GHARDAIA
VERS GOLEA
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي ورقلة-الرويسات
سلم: 1/75000

خلاصة الفصل الثالث

تم في هذا الفصل عرض التطور التاريخي والسكاني والعمراني للمدينة إضافة إلى الدراسة التحليلية التي أظهرت أن مدينة ورقلة:

– اتبعت نفس أشكال توسع المدن الصحراوية المتمثلة في الشكل التقليدي المتمثل في القصور ثم الشكل الاستعماري الذي ادخل النمط ألاوروبي ذو الطابع الشطرنجي ليأتي في الأخير الشكل الحديث الذي شهدته المدينة بعد الاستقلال والمتمثل في المجمعات السكنية الجديدة.

– تعتبر المدينة قطبا اقتصاديا هاما أدى إلى تشكله كمركز جذب للسكان من البلديات المجاورة ومن خارج الولاية ،هذا التوافد اثر على أنسجتها وشكلها وزاد من حدة الطلب على العقار.

–جغرافية المنطقة وسهولة التضاريس جعلا المنطقة مهيئة للتعمير واستهلاك العقار مما أدى إلى نفاذ الأراضي المخصصة للتعمير في فترة وجيزة(08سنوات) بدل الفترة المحددة قانونا(20سنة) نتج عنه مراجعة مخططها التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو ما سنتعرض إليه في الفصل المقبل من خلال معرفة الآليات القانونية المستهلكة للعقار وتحليلها.

الفصل الرابع

آليات استهلاك العقار الحضري

مقدمة

أولا :الآليات القانونية

1. اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير
2. اللحنة التقنية الولائية للسكن
3. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبــط العقار
4. الوكالة العقارية الولائية
5. التعاونيات العقارية
6. شهادة الحيازة

ثانيا :الآليات غير القانونية

1. تحويل السلطات المحلية لعقارات حضرية لتوفير أرضيات لبرامج مختلفة غير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير
2. استيلاء المواطنين على عقارات أملاك الدولة (السكن العشوائي)

خلاصة الفصل

خلاصة الجانب التطبيقي

آليات استهلاك العقار الحضري

مقدمة

يمثل العقار في الجزائر أحد الملفات الشائكة والساخنة تتجاذبه قوى متصارعة على هذا الريع الذي يمثل عصب الاقتصاد بينما تعمل أطراف موضوعية لإخضاعه لإجراءات تتوفر على حد أدنى من قواعد الشفافية والوضوح،فرغم كونه احد أهم عناصر التنمية الحضرية المستدامة حيث يعتمد توسع المدن على رقعة الأرض التي تمتد عليها ، إلا أن الطبيعة القانونية لهذه الأراضي من حيث ملكيتها واستخدامها ، قد تضع رغبات المالكين لها في وضع معارضة مع أهداف أدوات التهيئة والتعمير أو تصبح محل مضاربة ،ولهذا كان من الضروري أن يوفر التشريع آليات استهلاكه ،بما يخدم مصلحة المدينة والمجتمع والتنمية ويضمن التوجيه والتحكم في نمو المدينة،وهو ماسنتعرض له في دراستنا لهذا الفصل.

أولا:الآليات القانونية (الاستهلاك الشرعي)

1-اللجان التقنية الولائية

تلاقي السياسة العقارية الأمرين في المدينة الجزائرية من تعدد الأجهزة الرسمية المعنية التي تؤثر سلبا أو إيجابا في تعاطيها مع العقار الحضري ، لدرجة تصل إلى الازدواجية أحيانا والى التضارب أحيانا كثيرة ، وذلك من خلال القرارات الإدارية التي تصدرها تلك الجهات بدون الرجوع إلى الأجهزة الأخرى ، أو من عدم استشارة القطاع الخاص المتأثر بها ، أو من خلال التطبيق غير العادل وغير المتساوي لهذه القرارات مما يؤدي إلى خلق ضبابية وتخوف وأحيانا إلى إحجام ، وبالتالي يؤثر ذلك سلبا على السياسة العقارية والعمرانية المتبعة في التنمية.

ولتوحيد هذه الأجهزة والمتدخلين وإحكام التنسيق فيما بينها والتشاور للوصول إلى قرار موحد أنشاء المشرع **لجان تقنية ولائية لامركزية** يتحدد إقليمها ومفعولها على الحدود الإدارية للولاية فمنها من يصدر بمراسيم تنفيذية كالمرسوم التنفيذي 485/91 المؤرخ في 1991/12/15 والذي يحدد كيفيات تطبيق صلاحيات الوالي في مجال التنسيق بين المصالح والمؤسسات العمومية الموجودة في الولاية ومراقبة ذلك أو بقرارات وزارية ومنها بتعليمات مابين الوزارات ومنها بقرارات ولائية، هذا وتعد اللجان بمثابة تشكيل الوزارات لكل حكومة، إذ لا يمكن أن يقوم رئيس الوزراء بالمهام كلها دون تعيين الوزراء وتحديد مهامهم ثم قيام كل وزير بتعيين المدراء العامين وبقية الهيكل الإداري حسب مقتضيات وحاجات كل وزارة،وسنتطرق في بحثنا بداية الى إحدى الآليات القانونية في استهلاك العقار الحضري وهي اللجان التقنية الولائية لنوضح إنشائها ومهامها وعملها وعلاقتها باستهلاك العقار الحضري، **ومن** هو صاحب القرار فيها ؟

1.1.اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير :إن ديناميكية وحيوية أي مجال حضري، لا يكتمل إلا بخلق العديد من الوظائف المتميزة والمتباينة والتي ترتبط ارتباطا مباشرا بالهيكل الحضري القائم بطريقة منسجمة ونظام وظيفي أكيد، وهذا لا يتم إلا بخلق نوع من التنسيق والتوافق بين التجهيزات.

ولتوفير وعاءات عقارية لهذه التجهيزات انشأ المشرع لجنة ولائية تضم عدة مصالح لها علاقة بالعقار لاختيار أرضياتها وضمان انجازها،أطلق عليها تسمية اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير.

1.1.1. إنشائها

أنشئت بتعليمة وزارية صادرة عن وزارة التجهيز تحت رقم 123 بتاريخ 14افريل 1991 (انظر الملحق رقم 01) وكانت تدعى لجنة اختيار الأراضي قبل صدور قانون التهيئة والتعمير بتاريخ 1990/12/01 ونظرا لنقص المخططات العمرانية في تغطية المجال العمراني وقصور بعضها وتدني كفاءتها أنشئت هذه اللجنة ورغم طابعها الضرفي المنشاة لأجله ،إلا انه وبعد مرور 19 سنة من إنشائها إلا أنها مازالت تلعب دورها في مجال توفير العقار للتجهيزات والبرامج التنموية المختلفة،وفي ميدان التهيئة والتعمير وقد كانت لهذه اللجنة دور كبير في اختيار عدة أرضيات لمشاريع هامة كاختيار

أرضية المدينة الجديدة لحاسي مسعود بمنطقة وادي المرعى ،التي تتربع على أرضية تقدرب 4483هكتار، وكذلك اختيار أرضية منطقة النشاطات لمدينة ورقلة ببلدية حاسي بن عبد الله التي تتربع على مساحة500هكتار بتاريخ2009/06/17 .

2.1.1. مهامها

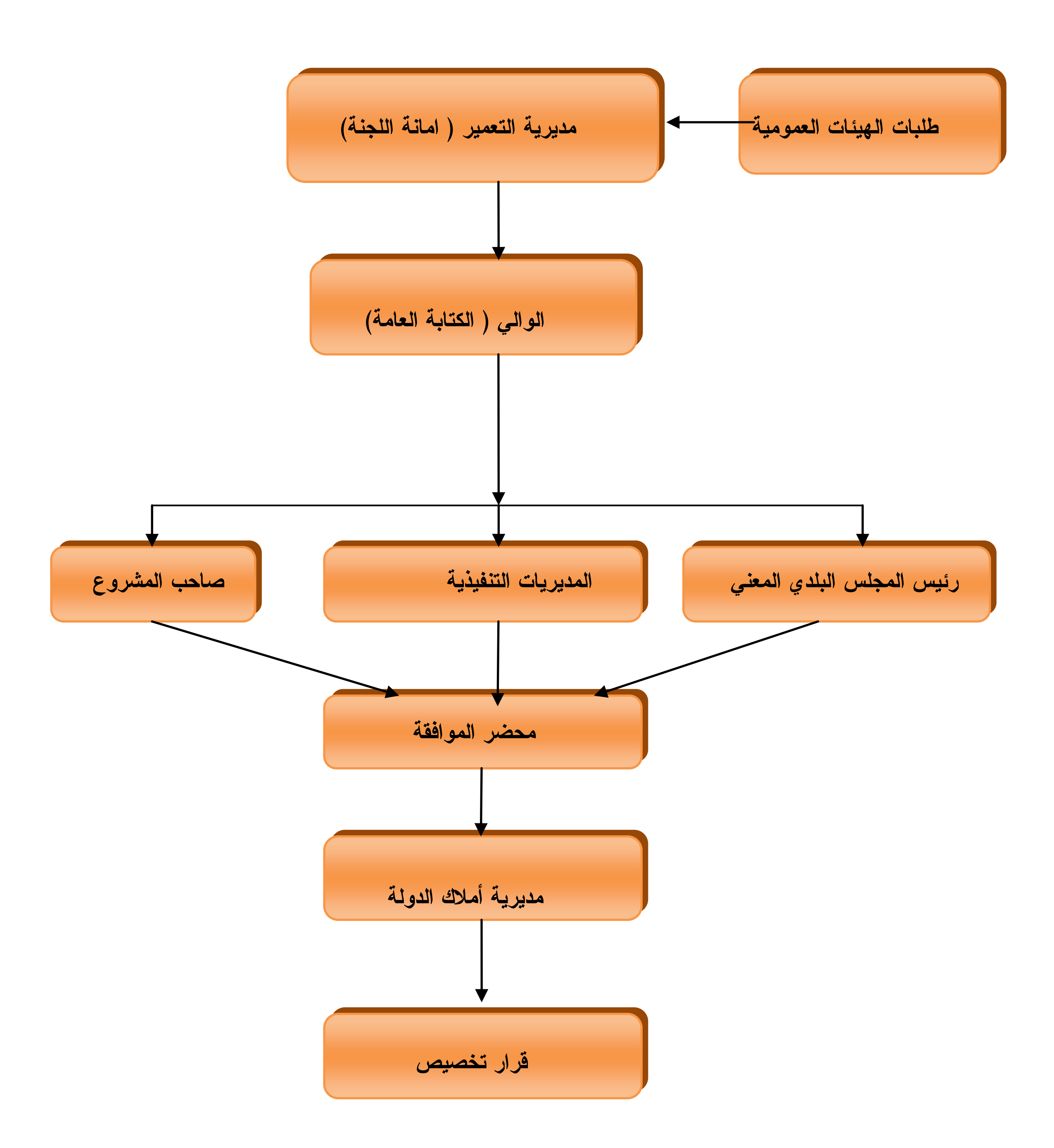
- ✓ توفير الأوعية العقارية للتجهيزات والبرامج التنموية المختلفة.
- ✓ فحص مدى انسجام وملائمة المشروع مع أدوات التهيئة والتعمير.
- ✓ التحقق من ملائمة واندماج المشروع وعلاقته مع التجهيزات الأخرى الموجودة وتأثيره على الشبكات الموجودة .
- ✓ تامين حق بناء الأرضية وانسجامها مع طبيعة الأرض.
- ✓ فحص كل المشاريع الوطنية والجهوية والمحلية.
- ✓ تعطي رأيها التقني في طلبات التحصيصات وطلبات البناء والهدم.
- ✓ تقترح كل أشكال التعمير وتعطي البديل لآجل التنمية التي تتوافق مع التهيئة العمرانية للولاية ومع الديناميكية الإقليمية.
- ✓ تلفت انتباه الدولة والجماعات المحلية المتعلقة بأشكال التعمير الغير متوافقة والغير ملائمة.
- ✓ تعطي رأيها التقني في محتوى دراسات التهيئة والتعمير والمشاركة فيها .
- ✓ تعلم المواطن وتوعيه وذلك بتنظيم أيام دراسية على المشاريع ذات الجاذبية العامة .

3.1.1. وتتكون هذه اللجنة من الشكل رقم (18)

- ✓ الوالي رئيسا أو ممثل عنه
- ✓ مدير التعمير والبناء عضوا
- ✓ مدراء المصالح التقنية أعضاء
- ✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني
- ✓ صاحب المشروع

وما يلاحظ على عمل هذه اللجنة انه بداعي استفادة الولاية من أي مشروع أو تجهيز بدل توجيهه إلى ولاية أخرى أو إلغائه فانه تمنح له المساحة المطلوبة والموقع المطلوب.

شكل رقم (18)**اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير**



المصدر : تعليمة وزارة التجهيز تحت رقم 123 بتاريخ 14افريل 1991

وعند تتبعنا لعمل هذه اللجنة خلال الخماسي 2005-2009 لاحظنا أنها قامت بتوفير أرضية ل 130 تجهيز موزعة حسب الجدول الاتي جدول رقم (11)

جدول رقم (11) عمل اللجنة الولائية للتهيئة والتعمير خلال الخماسي 2005-2009

السنة	عدد اختيارات الأراضي	المساحة(هكتار)	تاريخ محضر اللجنة
2005	16	12.59	2005/11/23
2006	49	155.49	2006/01/24 2006/06/11 2006/11/06
2007	17	120	2007/07/10 2007/11/21
2008	16	112	2008/03/02 2008/03/25 2008/04/28
2009	32	26.35	2009/01/11 2009/02/25 2009/04/15 2009/07/07 2009/07/18 2009/07/25 2009/07/27
المجموع	130	426.43	

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة2010

4.1.1 علاقة اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير بأدوات التهيئة والتعمير

وعند إسقاط هذه الاختيارات على أدوات التهيئة والتعمير لاحظنا مايلي: جدول رقم (12)

جدول رقم (12)يبين عدد اختيارات الأراضي وعلاقتها بأدوات التهيئة والتعمير

العدد	مخطط شغل الأراضي	مخططات تهيئة	اختيارات عشوائية
130	34 أرضية	67 أرضية	29 أرضية

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة

باستثناء 34 اختيار أرضية المطابق لأداة التهيئة والتعمير المصادق عليها فان 96 اختيار هي اختيارات عشوائية.

-القفز نحو القطاعات المبرمجة للتعمير، وهي العقارات التي برمجت للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق 10سنوات حسب جدول من الأولويات ،الصور (09،10،11،12).

كما لاحظنا كذلك انها:

- وفرت المساحة المطلوبة دون دراستها ،إذ لاحظنا توفير عقارات كبيرة لتجهيزات لاتتطلب كل المساحة الممنوحة (مدرسة الشرطة 50 هكتار والمستغل منها 20%).

-اغلب العقارات ذات طبيعة قانونية ملك للدولة.

-اغلب التجهيزات الموافق عليها في مناطق غير متوفرة بها الشبكات(ماء، كهرباء، صرف صحي طرق...).

- استنفدت اغلب الجيوب الفارغة بالمدينة.

- لاتراعي غالبا في منح العقارات لمختلف الوظائف والتجهيزات للمبادئ الأساسية في التخطيط بمواقع التجهيزات ،وعلى سبيل المثال لاتراعي أن تكون المسافة المقطوعة للوصول إلى المدرسة قصيرة لتلميذ المرحلة الابتدائية وأطول مسافة للتلميذ في المرحلة الثانوية ،أو بالنسبة لمستشفيات الأمراض المعدية والوبائية إذ تتخذ مواقع منعزلة نسبيا ،ويراعى في مواقع وحدات الخدمات التي تقدم لكبار السن أن تكون قريبة لمسكنهم قدر الإمكان.

أما مراكز الشرطة والأمن فتكون موزعة بالتساوي على أحياء المدينة مع مراعاة الوجود المكثف للقوات والخدمات الأمنية في مناطق المشكلات ونقاط الجريمة الساخنة وهو مايعكس تماما عمل هذه اللجنة إذ أحصينا 06 تجهيزات تابعة للأمن في مخطط واحد نظرا للطبيعة العقارية القانونية لأرضية هذه المنطقة[1].

-غياب الوظيفة الترفيهية ،إذ لوحظ انه منذ بداية عمل اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير فان العقارات المخصصة للتنزه والترويح عن النفس في المدينة (ساحات عمومية ،مساحات خضراء

---

[1] مخطط منطقة التجهيزات لبلدية ورقلة

ساحات لعب الأطفال ...)لم تمنح لمستغليها رغم وجودها في جميع المخططات ،بل تنجز مباشرة من احد المتدخلين سواء مديرية التعمير والبناء أو مديرية السكن ،أو مصالح البلدية ،أو ديوان الترقية والتسيير العقاري ،بل عادة تحول عن الاستخدام الوظيفي لها أو تتعرض إلى البناء العشوائي ،مما يعني أن اللجنة في منحها للعقارات تخص العقارات المبنية إما العقارات الأخرى فلا تتطرق لها.

5.1.1المكانةالجهوية للمدينة كعاصمة للجنوب الشرقي ودورها في استهلاك عقارها الحضري

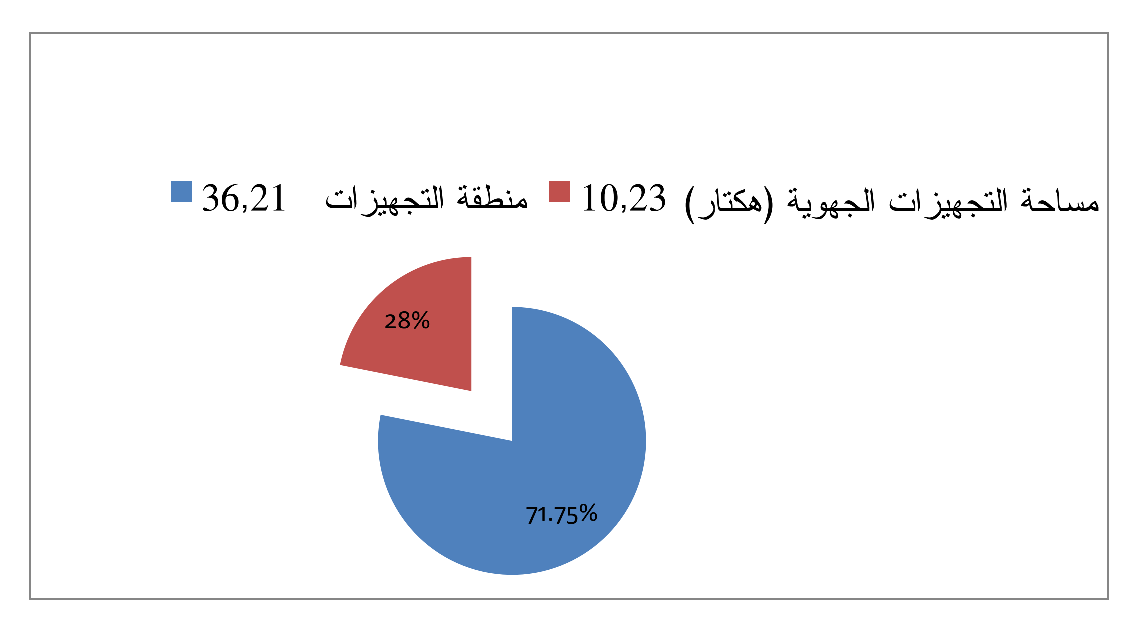
ويتضح ذلك من العدد الهائل للتجهيزات ذات البعد الجهوي (الجنوب الشرقي للوطن) التي تحتويه المدينة ،وقد أحصينا منذ سنة2003 توفير اللجنة ل22 عقار للمديريات والهيئات ذات البعد الجهوي بمساحة إجمالية10.23هكتار حيث ساهمت هذه التجهيزات في استهلاك عقار المدينة،وهو مايوضحه الجدول رقم (13).

جدول رقم (13)يبين العقارات الممنوحة للتجهيزات ذات البعد الجهوي بمدينة ورقلة

العدد	اسم التجهيز	تاريخ محضر اللجنة	المساحة بالهكتار
01	المديرية الجهوية للتجارة	2003/06/01	0.1526
02	المديرية الجهوية للعمل	2006/11/06	0.1317
03	الوكالة الجهوية للتشغيل	2006/11/06	0.0693
04	الديوان الجهوي للسقي وصرف المياه	2006/11/06	0.1275
05	المديرية الجهوية للجمارك	2009/07/07	0.2056
06	المديرية الجهوية للبيئة	2006/01/24	0.1507
07	المديرية الجهوية لمسح الأراضي	2010/08/16	0.3134
08	المفتشية الجهوية لشرطة الجنوب الشرقي	2005/11/23	0.2064
09	المصلحة الجهوية للوسائل التقنية للشرطة	2005/11/23	0.1860
10	مصلحة جهوية للبحث العملياتي	2006/11/06	0.5493
11	مصلحة جهوية للشرطة القضائية	2006/11/06	01
12	الوكالة الجهوية للديوان الوطني للتطهير	112006/06	0.3248
13	معهد جهوي متخصص في التكوين المهني	2005/11/23	2.9163
14	المخبر الجهوي للشرطة العلمية والتقنية	2006/11/06	1.792
15	الفرع الجهوي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية	2005/11/23	0.596
16	المديرية الجهوية للميزانية	2010/02/25	0.3134
17	المخبر الجهوي للجزائرية للمياه	2010/05/18	0.100
18	المخبر الجهوي للقياسات القانونية	2006/01/24	0.3529
19	المفتشية الجهوية للمصالح الجبائية	2010/05/18	0.2792
20	المديرية الجهوية للضرائب	2011/06/02	0.2445
21	المفتشية الجهوية للعمران	2011/06/02	0.1589
22	مركز جهوي للتحاليل الفيزيو كميائية	2010/08/16	0.5400
المجموع			**10.23**

من خلال معطيات الجدول اتضح أن كون مدينة ورقلة عاصمة للجنوب الشرقي أدى ذلك إلى توطين عدة تجهيزات ومنشآت ذات بعد إقليمي وبالمقابل زادت من عملية استهلاك عقارها الحضري،حيث قدرت المساحة الإجمالية التي استهلكتها التجهيزات الجهوية 10.23 هكتـــــار من مجـــموع 36.21 هكتــــــار[1]هي المساحـــة المخصـــصة لمنطقـــة التجهيــــزات للمدينـــة شكــــــل رقم(19) أي بنسبة 28.25 % .

شكل رقم (19) يبين نسبة التجهيزات الجهوية مقارنة بمنطقة التجهيزات



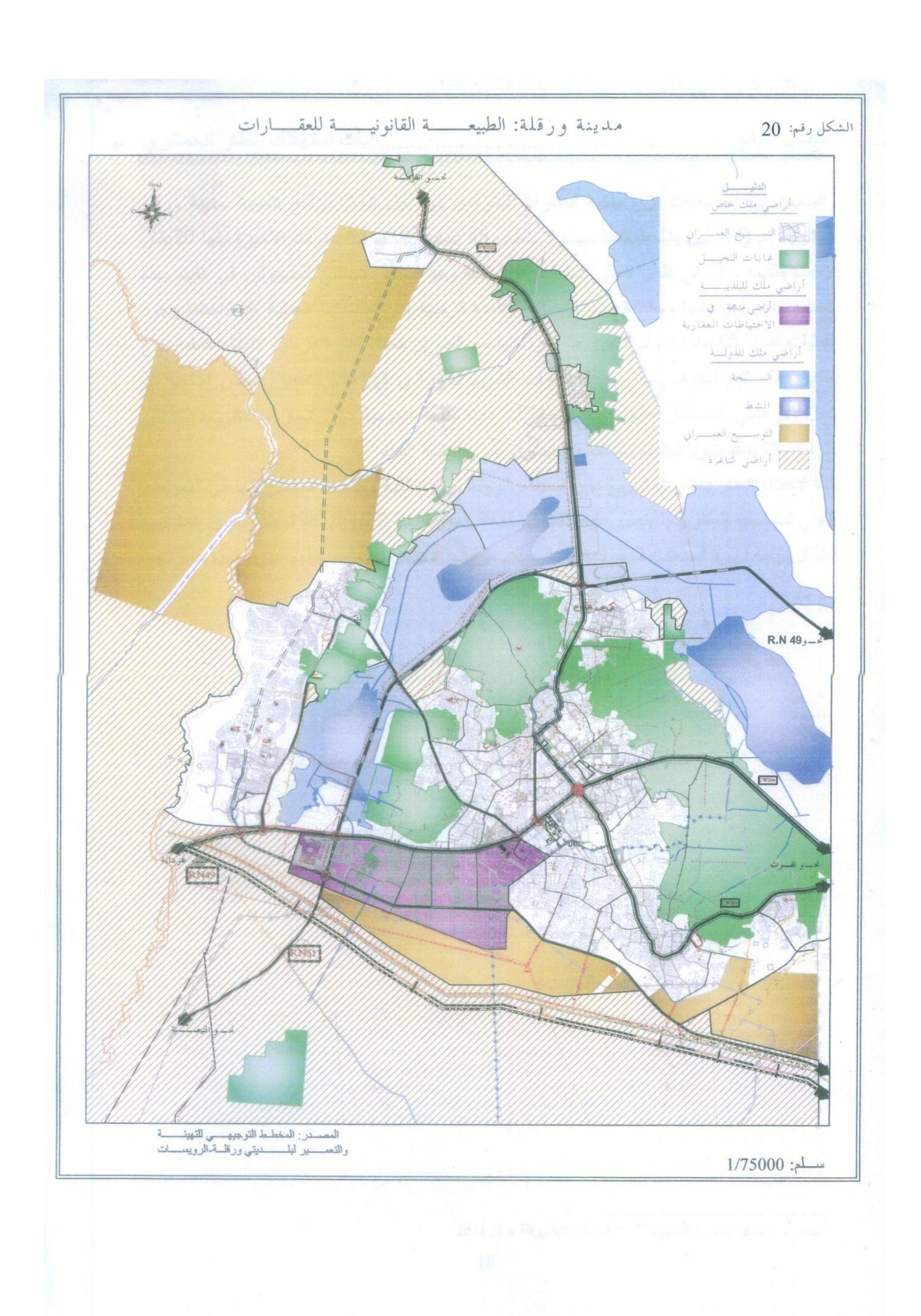
المصدر: من إعداد الباحث بموجب نتائج الدراسة

6.1.1. أهمية الطبيعة القانونية في استهلاك العقار الحضري

حيث أن ملكية الأرض تلعب دورا في توجيه نمو مدينة ما ،وذلك من خلال رفض أو معارضة ملاك العقارات بيع عقاراتهم أو التنازل عليها، وخاصة العقارات المبرمجة للتعمير طبقا لأدوات التهيئة والتعمير مع استفادتهم من مرونة السياسة العقارية الحالية بداية بالقانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18المتضمن التوجيه العقاري، مما يحول اهتمام السلطات إلى استهلاك العقارات ذو الطبيعة القانونية ملك للدولة لانجاز البرامج المختلفة ودفع المسيرة التنموية تجنبا للإجراءات القضائية الطويلة المتعلقة بنزع الملكية التي هي طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية الهدف منها تحقيق النفع العام ، مما يؤدي إلى اتخاذ المدينة شكلا معينا في نموها والى عدم التطبيق الأحسن لمخططات التعمير .

وهو مايفسر التوسع الحالي للمدينة نحو الجهة الغربية للطبيعة القانونية للعقار الذي تعود ملكيته للدولة شكل رقم(20).

[1] مخطط التهيئة لمنطقة التجهيزات لبلدية ورقلة


الشكل رقم: 20
مدينة ورقلة: الطبيعة القانونية للعقارات
الدليل
أراضي ملك خاص
النسيج العمراني
غابات النخيل
أراضي ملك للبلدية
أراضي مدمجة في
الاحتياطات العقارية
أراضي ملك للدولة
السبخة
الشط
التوسع العمراني
أراضي شاغرة
R.N 49
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير لبلديتي ورقلة-الرويسات
سلم: 1/75000

والمتمعن في إحصائيات نزع ملكية العقارات للخواص من اجل انجاز برامج تنموية بمدينة ورقلة الجدول رقم (15و16) يلاحظ قلتها حيث لا تتعدى 45 عملية [1]خلال 09 سنوات الأخيرة منها 20عقار نزعت ملكيته و25 في طور انجاز عملية نزع الملكية وهو مايفسر تحاشي المسؤولين في القيام بهذه العملية لبطء إجراءاتها وخاصة منها القضائية وللمدة الزمنية التي تستهلكها العملية ،إذ لاحظنا وجود عمليات تفوق 05 سنوات ولم تنتهي بعد إجراءاتها مع العلم إن معدل الفترة الزمنية لانتهاء عملية نزع ملكية عقار تابع للخواص تقارب 03 سنوات الشيء الذي أدى إلى عدم التطبيق الحسن لمخططات شغل الأراضي المصادق عليها، وبقاء تجهيزات ذات منفعة عمومية دون انجاز وبالتالي بناؤها من طرف ملاكها فوضويا لعلمهم باستحالة الحصول على رخصة البناء

كما لاحظنا انجاز بعض المشاريع دون استيفاء شروط نزع الملكية وخاصة المتمثل منها في التعويض القبلي لصاحب العقار كما ينص عليه القانون91/11 المؤرخ في 1991/04/27وبقاء بعض المشاريع أطلال نتيجة لجوء أصحاب العقارات إلى المحاكم لتوقيف الأشغال لعدم حصولهم على مقابل عقاراتهم.

[1] مكتب نزع الملكية بمديرية التنظيم والشؤون العامة لولاية ورقلة جولن 2011

الجدول رقم (15) التجهيزات المستفادة من نزع ملكية عقارات لانجازها خلال الفترة 2001-2010 ببلديتي ورقلة والرويسات

بلدية ورقلة

العدد	طبيعة التجهيز	العملية	تاريخ بداية نزع الملكية	تاريخ نهاية نزع الملكية
01	انجاز أكمالية	في طور نزع الملكية	2008	/
02	انجاز أكمالية	انتهت	2004	2008
03	انجاز بئر مائي	في طور نزع الملكية	2004	/
04	توسيع طريق عمومي	في طور نزع الملكية	2004	/
05	انجاز مدرسة ابتدائية	انتهت	2003	2005
06	انجاز مجمع مدرسي	انتهت	2004	2007
07	توسيع طريق	انتهت	2004	2007
08	انجاز فرع بلدي	انتهت	2003	2005
09	انجاز فرع بلدي	انتهت	2004	2006
10	انجاز مركب رياضي	في طور نزع الملكية	2006	/
11	انجاز بئر مائي	في طور نزع الملكية	2001	/
12	انجاز مجمع مدرسي	انتهت	2003	2006
13	فتح طريق	في طور نزع الملكية	2005	/
14	انجاز مجمع مدرسي	انتهت	2007	2009
15	تهيئة القطب الجامعي	في طور نزع الملكية	2007	/
16	انجاز مرافق عمومية	انتهت	2005	2008
17	انجاز مرافق عمومية	انتهت	2004	2007
18	انجاز مرافق عمومية	انتهت	2002	2005
19	انجاز محطة صرف المياه	انتهت	2005	2007
20	انجاز شبكة تطهير	في طور نزع الملكية		/
21	انجاز محول كهربائي	في طور نزع الملكية	2009	/

المصدر مديرية التنظيم والشؤون العامة لولاية ورقلة

الجدول رقم (16) بلدية الرويسات

العدد	التجهيز	العملية	بداية العملية	نهاية العملية
01	انجاز ثانوية	في طور نوع الملكية	2009	/
02	انجاز أكمالية	في طور نوع الملكية	2009	/
03	انجاز طريق مزدوج	في طور نوع الملكية	2009	/
04	انجاز قناة الضخ	في طور نوع الملكية	2007	/
05	انجاز سوق يومي	في طور نوع الملكية	2006	/
06	انجاز فرع بلدي	في طور نوع الملكية	2007	/
07	انجاز مدرسة ابتدائية	انتهت	2004	2006
08	انجاز قاعة علاج	انتهت	2002	2004
09	انجاز سوق يومي	انتهت	2004	2007
10	توسيع طريق	في طور نوع الملكية	2005	/
11	شق طريق	في طور نوع الملكية	2005	/
12	انجاز ملعب مابيكو	انتهت	2005	2007
13	انجاز مدرسة ابتدائية	انتهت	2002	2004
14	توسيع طريق	انتهت	2007	2009
15	توسيع طريق	في طور نزع الملكية	2007	/
16	فتح شارع	في طور نزع الملكية	2008	/
17	توسيع شارع	في طور نزع الملكية	2007	/
18	توسيع شارع	انتهت	2008	/
19	انجاز اكمالية	في طور نزع الملكية	2007	/
20	انجاز مجمع مدرسي	انتهت	2005	2008
21	انجازمحطة ضخ	في طور نزع الملكية	2006	/
22	انجاز طريق	في طور نزع الملكية	2007	/
23	انجاز طريق	في طور نزع الملكية	2006	/
24	انجاز طريق	في طور نزع الملكية	2005	
المجموع				

المصدر مديرية التنظيم والشؤون العامة لولاية ورقلة

وتجدر الإشارة أن المدة التي تستغرقها عملية نزع العقارات تخضع الى عوامل عدة منها :

***طبيعة المشروع**

إذا كان المشروع ذو حجم كبير(شق وفتح طرقات ومشاريع صرف المياه المستعملة) التي تنجز على مسافات طويلة وتشتمل على عدة عقارات وبالتالي على عدة ملاك،يطيل من عملية نزع العقارات لفائدة المنفعة العامة على عكس وجود مالك واحد لعقار مبرمج عليه تجهيز فان ذلك يسرع من إجراءات نزع الملكية.

*** موقع المشروع (حضري أو ريفي)**

إذ أن وجود المشروع المراد انجازه على عقار منزوع الملكية في منطقة ريفية يسهل العملية لشساعة العقارات الريفية على عكس العقارات الحضرية التي تتميز بتعدد المالكين في حيز صغير.

*** طبيعة العقار**

وما يشتمله من مباني آو أساسات آو غابة يطيل عمل المحافظ المحقق على عكس كونها ارض بيضاء ذات قيمة سوقية وتقييم واحد

– وينبغي الإشارة أن التساؤل يبقى مطروح حول التجهيز الموجه للمنفعة العامة من حيث وجوده في مخطط شغل الأراضي المصادق عليه والمنشور للإشهار مدة 60 يوم (شهرين) بمقر المجلس الشعبي البلدي كما تنص عليه المادة10 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم، وصاحب العقار على علم مسبق بالاستخدام الموجه له عقاره طبقا لمخطط شغل الأراضي ومابين لجنة اختيار الأراضي التي تختار العقار لانجاز التجهيز الموجه للمنفعة العامة في غياب أي إشهار للاستخدام الموجه له وفي غياب ودون علم صاحبه.

ومثال ذلك وجود أرضية مخصصة للاستعمال السكني في مخطط شغل الأراضي ،ونظرا لعدم تمكن مالكها من بنائها لعدة أسباب مختلفة ،فان لجنة التهيئة والتعمير في حالة إيجاد القطعة فارغة ونظرا لحاجة إحدى الهيئات لانجاز تجهيز معين(محول كهربائي ،مكتبة بلدية ،قاعة علاج ....)فانها تختار تلك الأرضية وتباشر عملية نزع الملكية، وهي بعض الحالات المطروحة ببلدية ورقلة وهو ما يتعارض والسياسة العمرانية.

7.1.1. سهولة المعاملات العقارية

إن من الأسباب التي تؤدي بالمسؤولين إلى التوجه إلى العقار الحضري ملك للدولة هي سهولة جميع التصرفات القانونية الواردة على هذا العقار ،سواء كانت منصبة على حق الملكية أو على عنصر من عناصرها (الانتفاع والاستعمال والاستغلال والامتياز) أو على الحقوق التبعية كالرهون الرسمية والامتيازات ،وكذا الحصول على الرخص (بناء وتجزئة) ورغم تعدد المتدخلين فان قصر المدة يعتبر عاملا مهما بالمقارنة مع التوجه للعقار ذو الطبيعة العقارية ملك للخواص.

شكل رقم (21)



المصدر: القانون91/11 المؤرخ في 1991/04/27

صورة رقم (09)تبين منشاة فرقة مكافحة الهجرة غير الشرعية في منطقة بعيدة عن النسيج العمراني



صورة رقم (10) تبين محلات تجارية في منطقة بعيدة عن الشبكات أدى إلى تخريبها بالرغم من حداثتها



صورة رقم (11) تبين مكتبة البلدية



صورة رقم (12) تبين مقر مشتلة الغابات



2.اللجنة التقنية الولائية للسكن

المقدمـــــــة

السكن هو أحد المواضيع الكبرى و الشغل الشاغل للدولة وهو ضرورة حتمية ومطلب مستمر لكل تجمع حضري مهما كان حجمه،حيث أن السكن يرتكز على عنصرين أساسيين هما: العقار و التمويل.
وإذا كان مشكل التمويل في العشرية الأخيرة لم يعد مطروحا بالجزائر نظرا لتوفر الموارد المالية اللازمة (برنامج مليون مسكن 2005 –2009 ومليون مسكن 2010– 2014) فإن العقار كان عائقا أمام الدولة، وقد شهد البرنامج الخماسي الأول تحويل عدة برامج سكنية من بلدية إلى أخرى نظرا لغياب الوعاء العقاري لها(150 مسكن من بلدية الرويسات إلى بلدية ورقلة و100مسكن من بلدية تبسبست الى بلدية تقرت)[1]

وتعد صيغة الترقية العقارية احد أهم صيغ السكن التي تستهلك وعاءات عقارات حضرية لانجاز مشاريعها،وهو ماقام به المشرع من خلال إنشائه للجنة التقنية الولائية للسكن .

1.2. إنشائها

أنشئت بقرار وزاري مشترك مؤرخ في 19فبراير 992 يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غيرالمبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لانجاز عمليات تعمير أو بناء ،بحيث يجب أن تكون العقارات المبنية أو غير المبنية التي يمكن التماس شراؤها متوفرة فيها الشروط التالية :

- ✓ تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- ✓ غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لإغراض خدمات أو تجهيزات عمومية
- ✓ واقعة في القطاعات الحضرية أو القابلة للعمران ، كما هو محدد في النصوص الخاصة بالتعمير .
- ✓ وفيما يخص العقارات المبنية، تشمل العقارات المبنية التي ينبغي إعادة تأهيلها واو استعادة أرضيتها حسب الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة.

2.2.وتتكون اللجنة التقنية الولائية للسكن مايلي، الشكل رقم (17):

- ❖ الأمين العام للولاية ممثل الوالي المختص إقليميا رئيسا
- ❖ مدير الأملاك الوطنية في الولاية
- ❖ المدير المكلف بالتعمير والبناء في الولاية
- ❖ المدير المكلف بالتهيئة العمرانية والتخطيط في الولاية
- ❖ مدير المصالح الفلاحية في الولاية
- ❖ مدير التنظيم والشؤون العامة في الولاية .
- ❖ مدير الري

[1] مديرية السكن والتجهيوات العمومية لولاية ورقلة 2009

❖مدير الاشغال العمومية

❖مدير المناجم والصناعة

وقد عدلت هذه اللجنة بقرار وزاري مؤرخ في 05 افريل 2003 بعد استحداث مديرية السكن والتجهيزات العمومية وأصبحت هي أمانة اللجنة بدل مديرية التعمير والبناء ثم تلاها تعديل أخر للجنة بتاريخ 2011/05/14 **(الملحق رقم 02)**

2-3 مهامها

❖ضمان الإشهار للأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة لاستيعاب مشاريع ترقية عقارية .

❖البث في كل طلب من الطلبات المقدمة وذلك بعد:

✓ إبداء رأيها بشان نوع المشاريع المقدمة وبنيتها ومدى ملائمتها أو مطابقتها للمصلحة العامة وبشان ما تطلبه هذه المشاريع من وسائل .

✓ فحص مدى توافقها بالنظر إلى المواقع الملتمس الاستفادة منها مع أداة التهيئة التعمير (المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير ، مخطط شغل الأراضي) أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وعند فحصنا للعقارات التي وفرتها للمرقيين العقاريين لاحظنا مايلي جدول رقم (16)

جدول رقم (16) عدد المرقيين وعدد السكنات الموزعة من طرف اللجنة التقنية الولائية للسكن

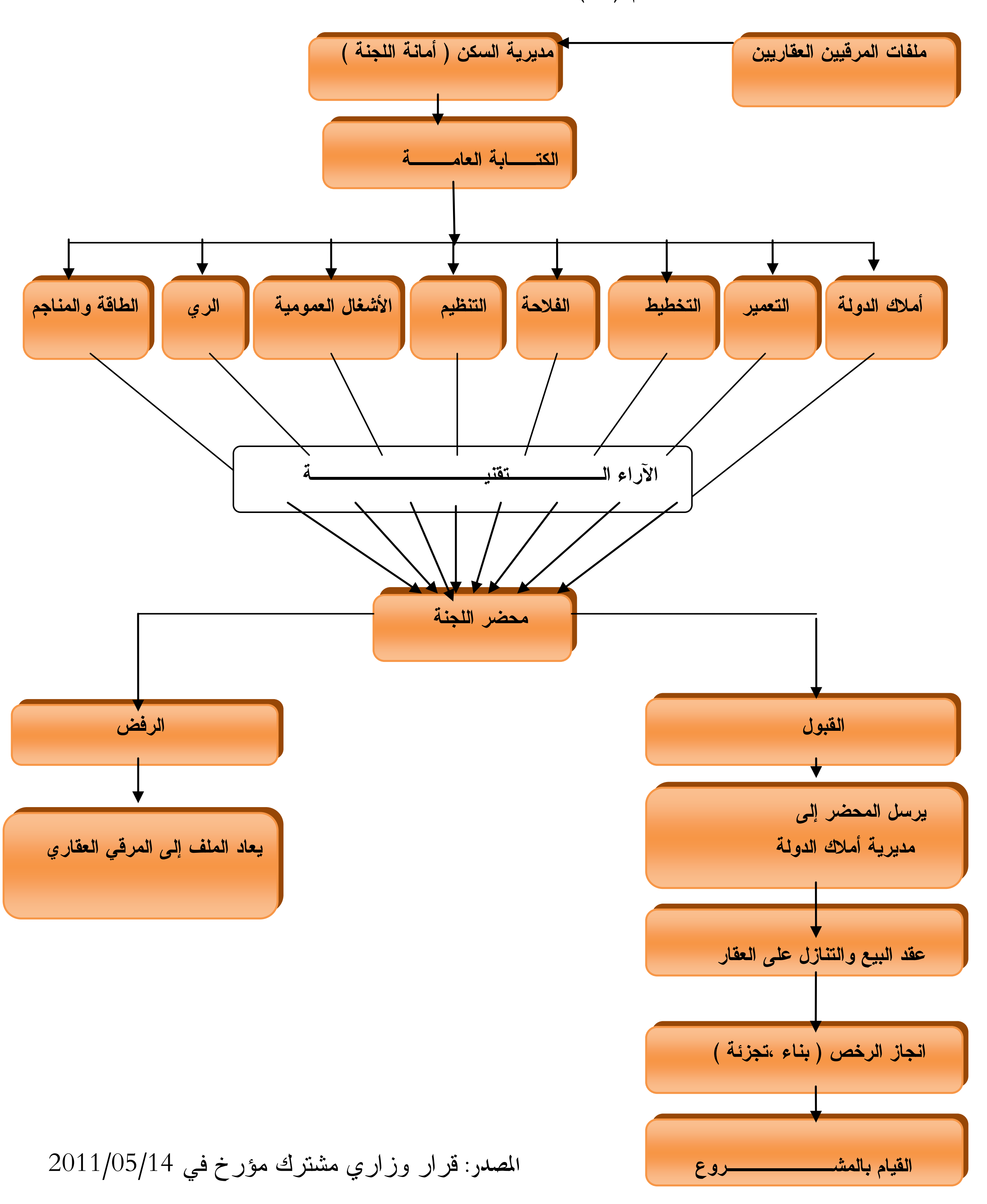
عدد المرقين	عدد السكنات	المساحة (هكتار)	نمط السكن
20	1292	32.20	1094 مسكن فردي 198 سكن جماعي

المصدر :مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية ورقلة

تقوم بمنح عقارات غير مبنية بعيدة عن النسيج العمراني بحجة طبيعتها القانونية المنتمية لأملاك الدولة ،أو أنها تلبي طلبات المرقيين العقاريين في اختيار النمط السكني المطلوب لديهم (فردي، نصف جماعي ، جماعي) وعادة ما يكون هذا متوفر على مسافة بعيدة من النسيج العمراني الموجود مما يحدث قطيعة في النسيج العمراني، واستنفاذ العقار الحضري ملك للدولة ويطرح إشكالية توصيل الشبكات المختلفة للمشاريع الجديدة ،وتشجع عملية المضاربة العقارية، شكل رقم (18).

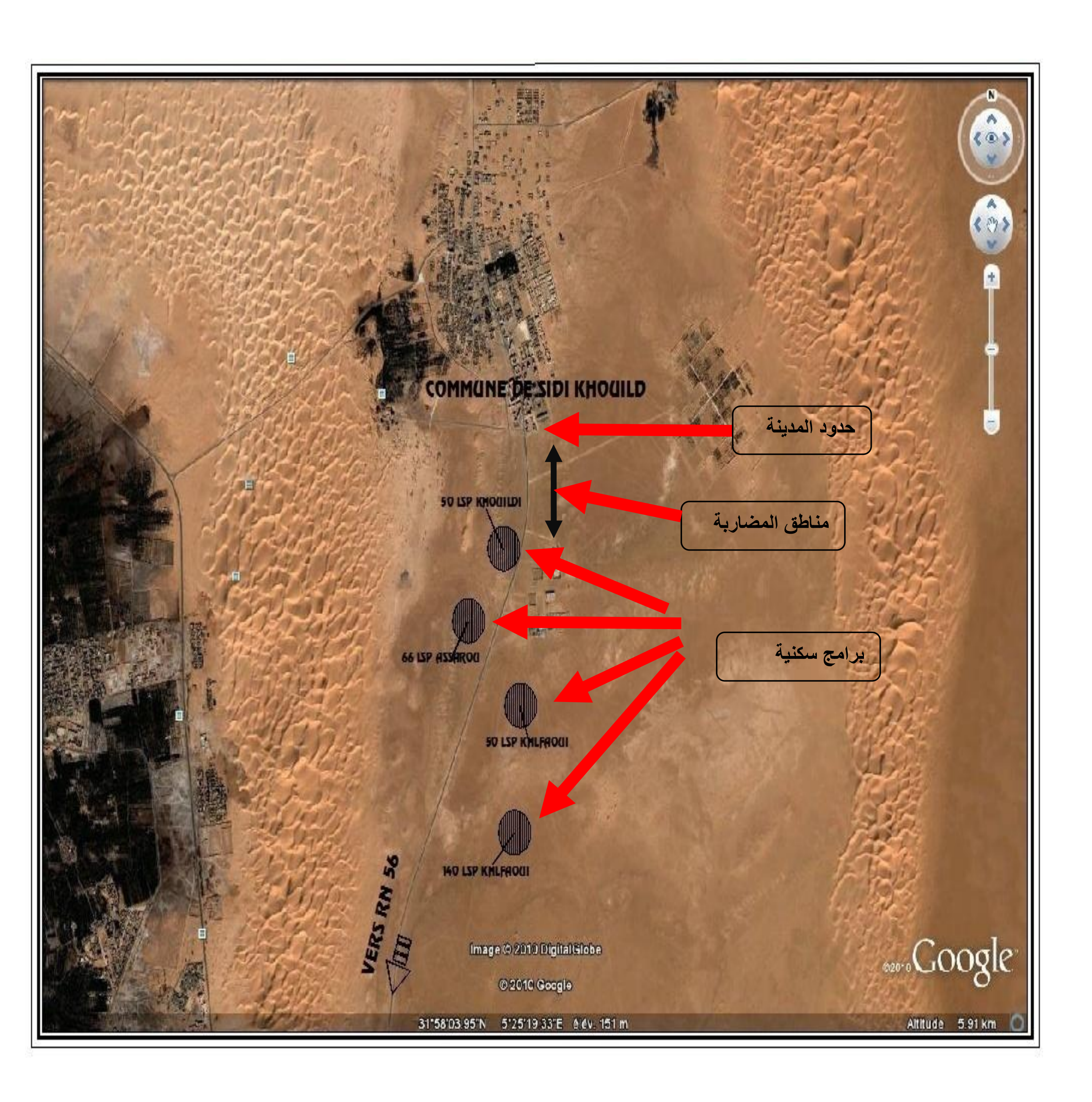
فبدل أن تفرض على المرقيين العقاريين الأنماط السكنية الموجودة حسب أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها، إلا أنها تلبي هذه الطلبات حسب رغبة المرقيين.كما أنها لم تقم باسترجاع أية عقارات لم يقم المرقون العقاريون الذين استفادوا بعقارات لانجاز برامجهم السكنية بترخيص منها رغم مرور المدة القانونية لذلك.

شكل رقم (22)**اللجنة التقنية الولائية للسكن**



المصدر: قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2011/05/14

شكل رقم (23)مخطط توضيحي لتوزيع مشاريع الترقية العقارية خلال الفترة(2005-2009)



المصدر:غوغل ارث2010

صورة رقم (13) **تبين برامج سكنية منجزة بعيدة عن المحيط العمراني بداعي النمط الفردي**



المصدر :انجاز الباحث جويلية 2010

4.2.العقار السكني وادوات التعمير

إن العقارات الواقعة بمخططات شغل الأراضي مصادق عليها وتتوفر على الشبكات الأساسية كالكهرباء والماء والصرف الصحي تستهلك بوتيرة سريعة من طرف المرقيين العقاريين من خلال اللجنة التقنية الولائية للسكن، وذلك راجع لدعم الدولة للعقار السكني الموجه للترقية العقارية حيث يعفى المرقي من نسبة 95%[1]من ثمن العقار في الهضاب العليا والجنوب وكذا تخفيض نسبة الفائدة للقرض البنكي الذي يمكن منحه للمرقي العقاري قصد تمويل انجاز أشغال المشروع، وسرعة الحصول على الإعانة من الصندوق الوطني للسكن أما العقارات الأخرى الواقعة بالمخططات غير المصادق عليها أو التي لم يشملها التخطيط العمراني فتبقى عرضة للمضاربة العقارية وارتفاع أسعارها أكثر من سعرها المنطقي أو العادل.

[1] التعليمة رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30 الصادرة عن وزارة السكن والعمران

3. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبـــط العقار

مقدمة

لقد اختلفت وتنوعت آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار باختلاف وتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية المطبقة لها ،وعلى هذا الاختلاف المرحلي عرفت هذه العقارات اختلاف الآلية المسيرة له، فمن لجنة calpi إلى لجنة calpiref وصولا إلى وكالة aniref وقد تزامنت اختلاف الآلية مع اختلاف تسمية عقود هذه العقارات ،فمن عقد تنازل (بيع) إلى عقد امتياز مع إمكانية التنازل إلى عقد امتياز (انتفاع) ، وسنحاول إعطاء لمحة عن هذه اللجان مع التركيز على لجنة **CALPIREF** لنشاطها في توزيع العقارات الموجهة للاستثمار.

1.3. لجنة المساعدة لتعيين وتنمية الاستثمارCALPI

أنشئت طبقا لتعليمة بين الوزارات رقم 28 بتاريخ 15 ماي 1994

1.1.3 مهامها

- ✓ ضبط للرصيد العقاري المخصص للاستثمارات في الولاية
- ✓ جعل رهن إشارة الجمهور كل الاستعمالات الخاصة بالإمكانيات العقارية
- ✓ تقديم يد المساعدة للمستثمرين حين مساعيهم للحصول على قطعة ارض أو رخصة البناء.
- ✓ استلام بعد التحقيق الملفات المقدمة من طرف المستثمرين أنفسهم أو الآتية من الشباك اللامركزي الوحيد للاستثمار.
- ✓ ضبط رزنامة الاجتماعات والسهر على المتابعة حسب حجم الطلبات.
- ✓ تضمن مداومة الأمانة للإجابة على كل الأسئلة أو احتياجات المستثمرين.

2.3 الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (انيراف)

✓ وهي وكالة ذات طابع مؤسسة عمومية صناعية وتجارية لها فروع إقليمية عبر ولايات الوطن ،وقد أنشئت طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 119/07 الموافق ل2007/04/23 وقد أسندت إليها مهمة تسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي وتنحصر اختصاصات فيما يلي:

- ✓ تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار.
- ✓ الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه.
- ✓ إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.
- ✓ نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين.

✓ وضع بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية .

✓ القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها وإبرام العقود والاتفاقيات المتصلة بها.

✓ تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بنشاطها.

✓ وقد منحت حق الامتياز بالنسبة ل 53 عقارا، موزعة عبر كامل التراب الوطني، وذلك بتنظيم 15 عملية للمزاد العلني منذ انطلاق العمل بالتدابير الجديدة ابتداء من شهر أكتوبر من سنة 2009.

وتتوفر الوكالة حسب الإحصائيات الأولية المقدمة من هذه الأخيرة على 736 عقار صناعي منح الامتياز الخاص به، في انتظار نشر العقارات التي هي في قيد الدراسة. [1]

3.3 لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبـــط العقار (CALPIREF).

أسست لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبـــط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم07 ــ 120 المؤرّخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن تنظيمها وتشكيلتها وسيرها.

يرأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبـــط العقار، الوالي أو ممثل عنه و تضم جميع القطاعات المعنية.

وقد عدلت بتاريخ 2010/03/28 لتصبح مديرية الطاقة والمناجم هي أمانة اللجنة بدل الكتابة العامة.

الشكل رقم (22)

1.3.3. مهامها

✓ إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.

✓ مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.

✓ المساهمة في ضبط العقار الموجه للاستثمار واستعماله العقلاني.

✓ تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.

✓ اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة.

✓ ضمان متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

2.3.3. إجراءات الحصول على قطعة أرض لاستقبال الاستثمارات .

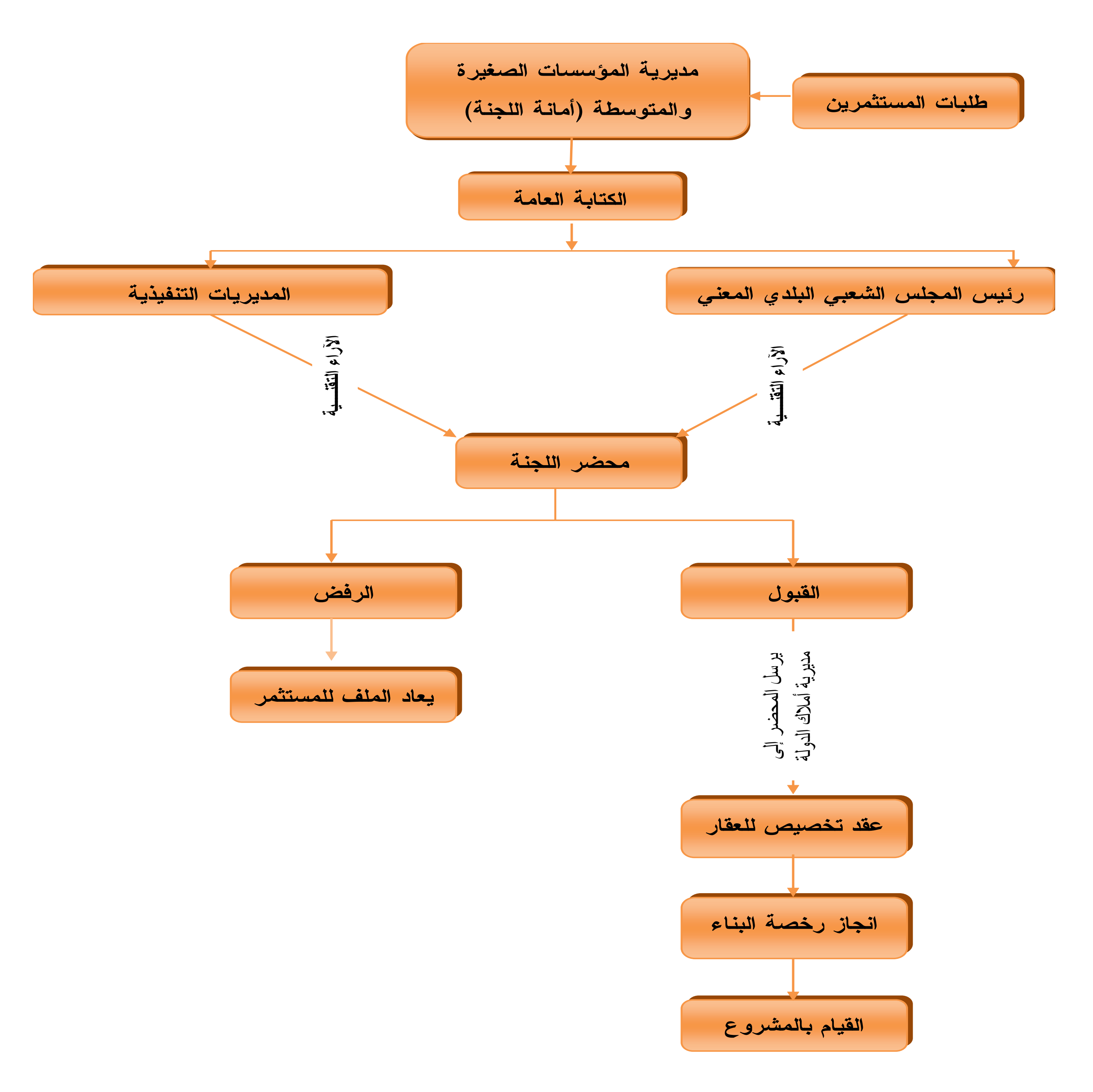
يقدم كل مرشح للاستفادة من قطعـــة أرض للاستثمار،طلبا إلى الوالي المختص إقليميا يكون مرفقا بملف من 25 نسخة يشمل خاصة دراسة تقنية و اقتصادية، تدرس اللجنة طلبات تعيين الأراضي التي من شأنها استقبال مشاريع استثمارية و تفصل فيها في أجل أقصاه ثلاثون (30)يوما.

---

[1] جريدة الخبر العدد 5961 بتاريخ 2010/04/09

ونظرا لأهمية هذه الآلية في استهلاك العقار الحضري نظرا للعقارات الهائلة التي تمنحها للمستثمرين في انجاز وحداتهم الصناعية (أقصى مساحة منحت قدرت ب13.54 هكتار) ورغم قلة المشاريع التي منحتها هذه اللجنة بمدينة ورقلة ولتوضيح عمل هذه الآلية قمنا بتتبع عملها بالإقليم المجاور لمدينة ورقلة ونقصد به إقليم وادي ريغ(تقرت – تماسين–المقارين) وهي المدن الواقعة بمحاذة الطريق الوطني رقم 03.

الشكل رقم (24) مخطط توضيحي للمتدخلين في عمل لجنة calpiref



المصدر : المرسوم التنفيذي رقم07 ــ 120

وخلال فحصنا لنتائج عمل هذه اللجنة ابتدءا من 01/01/ 2006 إلى غاية 05/30/ 2010 اتضح أنها وافقت على 22 مشروع استثماري بالولاية من 177 مشروع تقدم للجنة وكلها واقعة بالطريق الوطني رقم 03 جدول رقم (17).

جدول رقم 17 **عدد العقارات المنوزعة من طرف بجمة calpiref خلال الفترة (2006–2010)**

الرقم	تعيين المشروع	موقع المشروع	مساحة المشروع(هكتار)	تاريخ انعقاد اللجنة	الملاحظات
01	توسيع مصنع الآجر (العوني)	RN03	10	2006/04/30	
02	وحدة انتاج الكسكسي (جديع)	RN03	0.7	2006/06/03	
03	مصنع البلاط والغرانيت (محمدي)	RN03	0.6	2006/07/12	شريطة التوجه لمنطقة النشاطات
04	مجمع لتخزين الوقود (بلحوسين)	RN03	5.6	2006/07/12	
05	مصنع الآجر (تجيني)	RN03	07	2007/02/19	
06	مصنع للآجر (جديع)	RN03	06	2007/02/19	شريطة التوجه لمنطقة النشاطات
07	وحدة القرميد (تجيني)	RN03	03	2007/02/19	
08	مصنع للآجر (شعيب)	RN03	04	2007/05/13	
09	مصنع للاجر (عيادي)	RN03	04	2007/15/13	
11	وحدة انتاج كريات حديدية(نهوض)	RN03	12	2007/15/13	شريطة التوجه لمنطقة النشاطات
12	مصنع للاجر (سعدودي)	RN03	05	2007/15/13	

13	مصنع تحويل التمور(منقر)	RN03	13.54	2008/04/16	
14	وحدة توزيع السيارات تويوتا (سلفاوي)	RN03	1.5	2008/04/16	
15	مصنع للآجر(نوبلي)	RN03	06	2008/04/16	
16	مصنع لإنتاج الحليب(دوبة)	RN03	30	2008/04/16	
17	مصنع الآجر (القدة)	RN03	06	2008/04/16	
18	مصنع الأجر (مسعودي)	RN03	08	2008/04/16	
19	وحدة لإنتاج الحليب (برتيمة)	RN03	04	2008/04/16	
20	مشروع مطعم مصنف (منصوري)	RN03	01	2008/04/16	
21	مصنع للاجر (سعدودي ع الحفيظ)	RN03	09	2008/04/16	
22	مصنع للاجر (جبري)	RN03	06	2008/04/16	
المجموع			146.94		

المصدر : calpiref ouargla 2010

ويمكن عدها كالأتي:

13 وحدة لصناعة الآجر وكلها متموقعة على الطريق الوطني رقم 03.

02 وحدتين لإنتاج الحليب على الطريق الوطني رقم 03.

01 وحدة لإنتاج الكسكسى على الطريق الوطني رقم 03.

01 مصنع لتحويل التمور على الطريق الوطني رقم 03.

01 وحدة بيع سيارات تويوتا على الطريق الوطني رقم 03.

01 مصنع لإنتاج الكريات الحديدية (منطقة النشاطات).

01 مطعم مصنف على الطريق الوطني رقم 03.

01مصنع للآجر (منطقة النشاطات).

01 مجمع تخزين الوقود.

إن الفوائد التي يمكن لمستثمر أن يجنيها من موقع ارضي معين هي على نوعين رئيسيين :
ففي بعض الحالات تعتمد على قيمة الموقع من حيث قربه أو بعده عن السوق أو عن مصدر المادة الأولية ،فالموقع الحسن هو الموقع الذي تنخفض فيه نفقات النقل ،وبالنسبة لاستعمال الأرض داخل حدود المدن فان نفقات النقل هي العامل الوحيد الهام من وجهة نظر مكانية .
وقد ركزنا تحليلنا على مصانع الآجر لكثرتها ولتوفر المادة الأولية لها بالمنطقة اتضح أن هناك 04 عوامل أساسية تؤدي بالمستثمر لطلب عقار لمشروعه هي:

- الواجهة مع الطرق الوطنية.
- المادة الأولية.
- سعر العقار.
- الطبيعة القانونية للعقار.

وعند دراسة مواقع مناطق النشاطات للبلديات اتضح أنها واقعة على الطريق الوطني رقم 03 وان ملكيتها تعود للوكالة العقارية الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري وغير مهيئة (غياب الشبكات) في حين أن سعر المتر المربع هو 1000دج /م2 [1] فما سبب نفور المستثمرين منها والتوجه إلى واجهات الطريق الوطني رقم 03 لانجاز مشاريعهم ؟
للإجابة على هذا التساؤل قمنا بلقاءات مباشرة مع كل المستثمرين أصحاب مصانع الأجر التي وافقت اللجنة على مشاريعهم وعددهم 13 مستثمر كل مستثمر على حدى.

استمارة موجهة للمستثمرين (أصحاب مصانع الآجر)

هل اختيار العقارات لانجاز المشاريع الاستثمارية يخضع الى:

الطبيعة العقارية القانونية ملك للدولة ☐ سعـــــر المــتر المربـــع ☐

توفر المادة الأولية ☐ القرب من الطريق الوطني ☐ حالة أخرى ☐

وكانت نسب الآراء كالأتي.

[1] الوكالة العقارية الولائية بورقلة 2010

الجدول رقم(18)نسبة الآراء حول سبب اختيار العقارات للمشاريع الاستثمارية

التعيين	عدد الإجابات	نسبة الإجابات إلى بعضها البعض(37)	نسبة الإجابة من مجموع أفراد العينة(13)
الطبيعة العقارية القانونية ملك للدولة	13	%35.13	%100
سعر المتر المربع	13	% 35.13	%100
القرب من الطريق الوطني	07	%53.84	%53.84
توفر المادة الأولية(الطين)	04	%10.8	%30.76

يبين الجدول رقم (18) أن كل المستثمرين (13)والمعبرين بنسبة100 % يعتبرون أن سبب اختيار العقار للاستثمار يرجع للطبيعة القانونية للعقار ولسعر المتر المربع أكثر منه من القرب من الطريق الوطني وتوفر المادة الأولية.

وما يلاحظ على هذه المشاريع أن المستثمرين هم من يبادرون باختيار المواقع والمساحة، مع العلم أن المستثمر يحاول اختيار المكان الذي تقل فيه نفقات الإنتاج (سعر العقار، توفر التهيئة، الشبكات ....) من جهة، ومن جهة أخرى بمدى إمكانية الحصول على اكبر قدر من الربح، وهذا رغم وجود محافظ عقارية متمثلة في مناطق النشاطات والمناطق الصناعية التي تبقى اغلب أراضيها شاغرة.

أما لتوزيع المشاريع فجلها منحت لها عقارات على الطريق الوطني رقم 03(وادي ريغ) للأسباب التالية:

- ✓ الطبيعة القانونية للأراضي ملك للدولة (مبلغ الشراء رمزي).
- ✓ ذات واجهة على الطريق الوطني رقم 03 (تقليل نفقات النقل).
- ✓ توفر بعض المواد الأولية بالقرب من الموقع لبعض النشاطات (تواجد الطين بالنسبة لمصانع الأجر).
- ✓ وجود شبكة السكة الحديدية التي تعتبر مدينة تقرت أخر نقطة تصلها هذه الشبكة بالجنوب الشرقي.

أما الشروط الأخرى المتحكمة في موقعة المشاريع فلا تتوفر في منح هذه العقارات:

- ✓ القرب من السوق.
- ✓ الخدمات الحكومية (الأمن – الضرائب ....)
- ✓ اليد العاملة ذات الأجور المنخفضة .

3.3.3. دور اللجنة قبل صدور المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2009/05/20 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

– العقارات تمنح للمستثمرين طبقا لمحضر اللجنة التقنية (calpiref) مع عقد امتياز (مع إمكانية تحوله إلى تنازل فيما بعد، بشرط انجاز المشروع المقرر) ولا تخضع للمزايدة ،والمستثمر المبادر الأول للمشروع وملفه مستوفي لجميع الشروط يكون العقارمن نصيبه (المشاريع تمنح بالتراضي وبعقود بيع)

4.3.3.دور اللجنة بعد صدور المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2009/05/20

نظرا للنتائج السلبية التي لوحظت من جراء تمليك الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين ، قبل انجازهم للمشاريع المقررة، ومن اجل تفادي هذه النقائص تم تبني فكرة منح عقد امتياز للعقارات (انتفاع فقط) مع إخضاعها للمزايدة (القانون 09-152) وتكون هذه العقارات مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير، و تقتصر على المشاريع الصغيرة والمحددة المساحة والمدروسة (حمام ،مخبزة ، محطة خدمات ،مرش ، قاعة حفلات ، روضة .....)مما سهل من عمل اللجنة (المشاريع التي يمكن أن تكون بالتراضي ،تكون من اختصاص المجلس الأعلى للاستثمار).

ونود أن نشير هنا إلى أن العقارات الموجهة للترقية العقارية في إطار الاستثمار تبقى محل تساؤل حول إمكانية بيع السكنات الترقوية المنجزة للمستفيدين في ظل عقار ممنوح بصيغة الامتياز؟

5.3.3.الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي

ترتبط الشروط الإدارية أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان يتوليان مسؤولية تنظيم استغلال العقار الصناعي وموقعه،وذلك على أساس مدى احترام تحقيق المنفعة العامة ،وعلى هذا سوف نتطرق إلى الشروط الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

6.3.3.الشروط الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير

تحقيقا للمنفعة العامة والاستغلال الدائم والحسن للعقار الصناعي ،اشترط المشرع بعض الشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير ،فالزم أن يكون انجاز البناءات مهما كان نوعها أو استعمالها صناعيا أو تجاريا بناءا على رخصة بناء تقدم من المصالح المعنية بذلك .

غير أن المشرع في منحه لرخصة البناء خرج عن القاعدة العامة المتمثلة في عدم إمكانية منح الرخصة دون توفر طالبها على عقد ملكية العقار موضوع البناء ،وسمح للإدارة أن تمنح هذه الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لعقود الملكية ،بل ويملك عقد امتياز فقط أو رخصة لشغل الأراضي والتي لاتعتبر عقود ملكية تامة ،وإنما عقد انتفاع فقط،الأمر الذي يطرح إشكالا عمليا وقانونيا وخاصة عند القيام بتصفية الشركات المنحلة والتي تملك المنشآت المبنية غير إنها لا تملك الفضاء العقاري ،وهو الإشكال المطروح بمنطقة النشاطات بمدينة ورقلة المغطاة بمخططي شغل الأراضي 10 أ الشطر

الأول (90هكتار) و10ألشطر الثاني (95 هكتار) والتي أصبحت محتواة داخل النسيج العمراني وقد نص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تحويلها خارج النسيج العمراني ورغم احتوائها على عدد هائل من المؤسسات غالبيتها محلة إلا أن المشكل العقاري حال دون تسوية وضعيتها وبالتالي بقاء مخططات شغل الراضي دون المصادقة مند سنة2002 تاريخ الإعلان عنها.

7.3.3.مناطق استثمارية دون تهيئة ودون إدارة

إن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار من خلال توفيرها لعقارات للمستثمرين خلقت مناطق دون تسمية ،فلا هي مناطق صناعية ولا مناطق نشاطات ولا مناطق حرة ولا مناطق خاصة ودون إدارة وأجهزة تعني بالتهيئة والتسيير، مما نتج عنه غياب التهيئة والشبكات إذ نجد كل مستثمر يقوم بعملية شق الطريق الوطني رقم 03 على عاتقه وخاصة إيصال شبكة الغاز المتواجدة في الجهة المقابلة للطريق ،نتج عنه عدة عمليات شق لهذه الطريق وعلى مسافات متقاربة أدت إلى اهتراء الطريق الوطني رقم 03 كما نتج عنه عدة مخالفات في استغلال العقار ناتجة أساسا عن التوسيعات العشوائية وعدم احترام مبادئ التهيئة العمرانية.

وما يستنتج من تموقع المشاريع المقبولة السالفة الذكر مايلي:

-استهلاك العقار هو استهلاك خطي استنزف العقارات المقابلة للطريق الوطني رقم03 الشكل رقم(16و17) ولا يراعي استغلال الفراغات بين أرضيات المشاريع الصورة رقم(14و15)،ولّد صورة متقطعة للإطار المبني ،وهو مايتعارض مع إحدى مهام هذه اللجنة المتمثل في المساهمة في ضبط العقار الموجه للاستثمار واستعماله العقلاني .

–لاتوجد مساحة محددة للمشاريع وخاصة ذات النشاط الواحد (توسيع مصنع الآجر10هكتار وإنشاء أخر بمساحة 04هكتار) أدى إلى استهلاك عقارات كبير ة كان يمكن أن تستغل في مشاريع أخرى.

–إن مجموع مساحة المشاريع الموافق عليها47.4هكتار تفوق مساحة منطقة النشاطات لبلدية تماسين 11هكتار،وبلدية المقارين 13.7 هكتار المحاذيتين للطريق الوطني رقم 03 إضافة إلى وجود عوائق طبيعية لبض المشاريع (السبخة) حسب مديرية أملاك الدولة أو ظهور خواص يدعون امتلاك الأرضية مما عطل انطلاق بعض المشاريع ،ولوا نشئت منطقة نشاطات أو منطقة صناعية جديدة مقننة برخصة تجزئة حسب المهام المنوطة باللجنة (المادة 02من المرسوم التنفيذي 120/07)لما تعطلت بعض المشاريع.

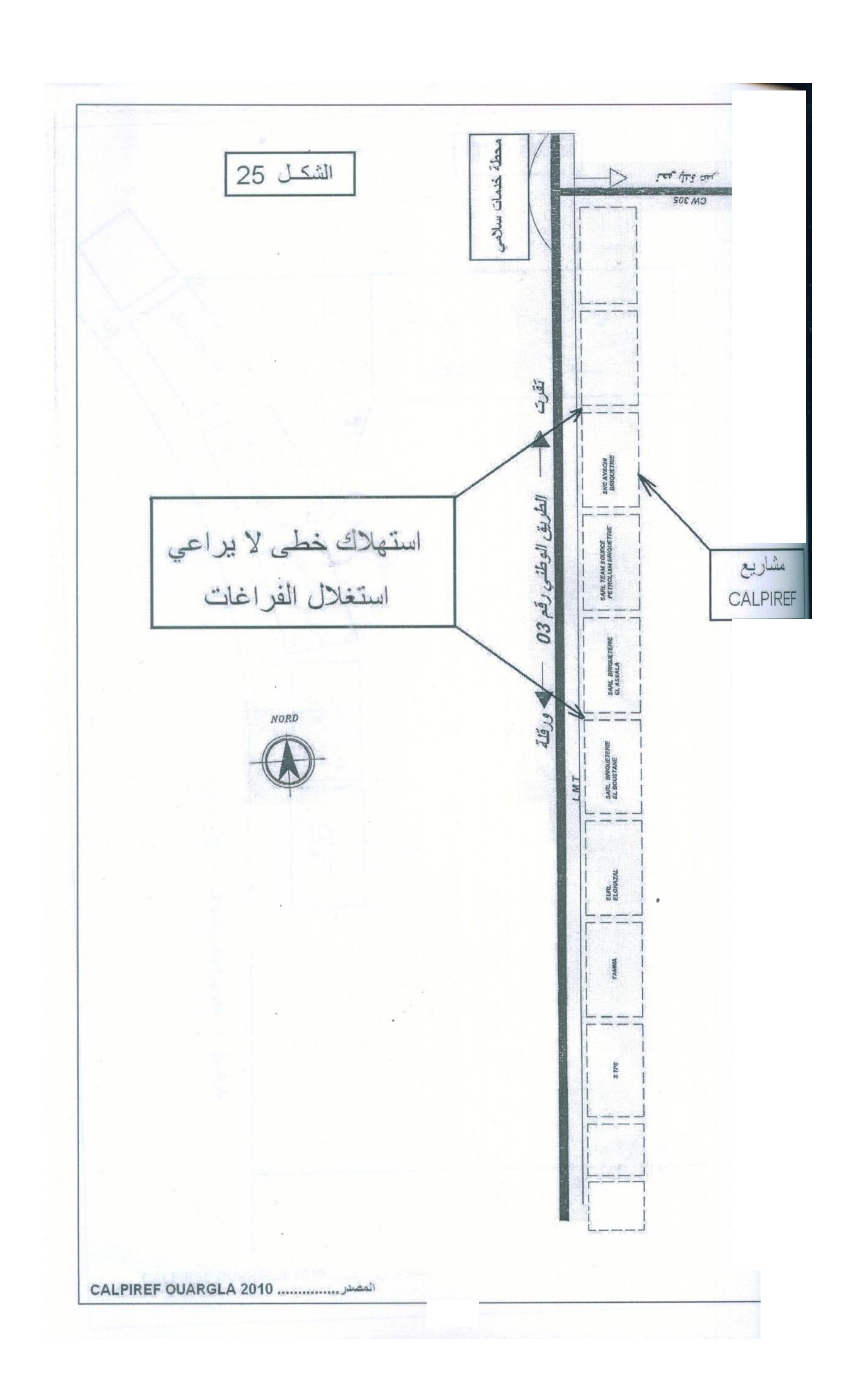
– إن تموقع هذه المشاريع على الطريق الوطني رقم 03 وعلى واجهتيه سيرهن التنمية للبلديات المحاذية له (تقرت – النزلة– تماسين – بلدة عمر – المقارين)خاصة أن مخططاتها التوجيهية للتهيئة والتعمير هي في طور المراجعة والتوجه المستقبلي للتعمير نحو هذه الطريق (الشكل رقم19،20).

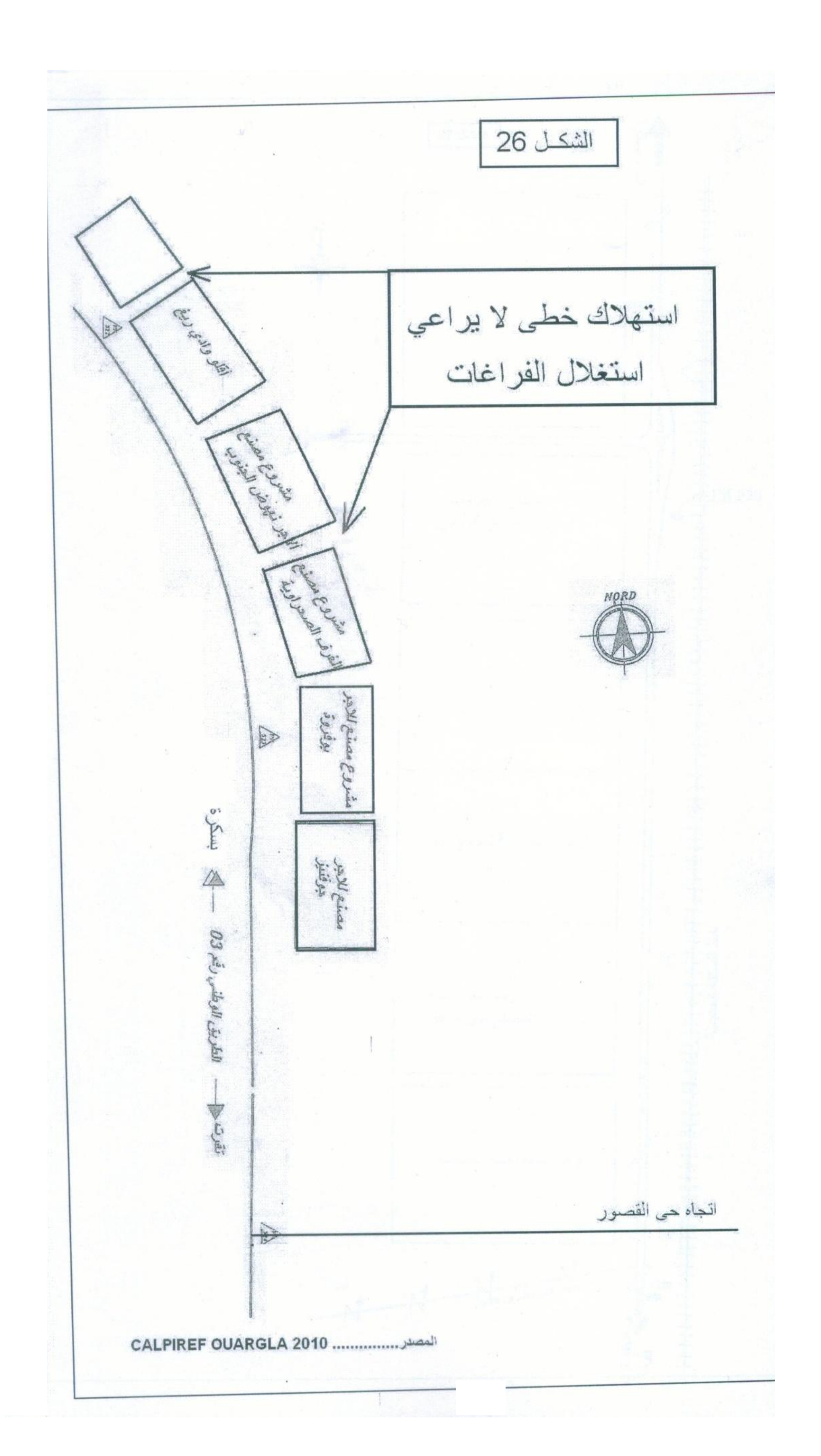
– عدم الأخذ بعين الاعتبار المعايير الاقتصادية ،وقوانيين التعمير عند توزيع هذه العقارات .

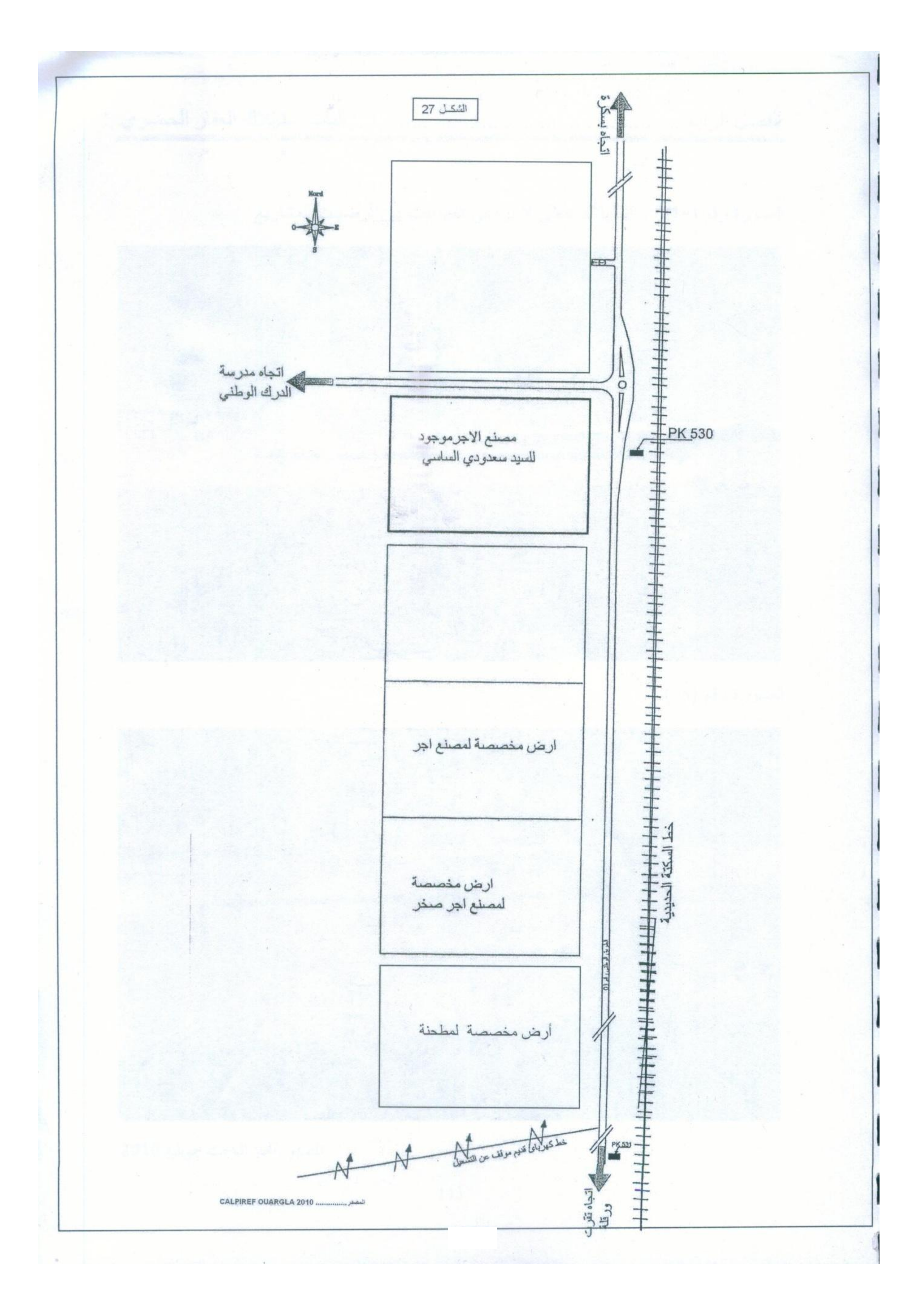
- غياب المتابعة والمراقبة للمشاريع الممنوحة ،أدى ببعض المستثمرين إلى تحويل عقارات منحت لهم للاستثمار إلى غير وجهتها المحددة لها، رغم كون عقد التنازل مصحوب بشرط فاسخ متعلق بمدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي المواعيد المقررة له ،وحسب المدة المحددة في طلب الاعتماد.

- غياب المشاريع الاقتصادية المتعلقة بالمحروقات نظرا لكون الولاية ذات احتياطات كبرى في هذه المادة الأولية وتواجد منطقتين صناعيتين بها (حاسي مسعود، بركاوي).

- التوزيع العشوائي لعقارات المشاريع أدى إلى توطين بعض المشاريع التي لا تتلائم وظيفتها مع وظائف المشاريع الأخرى(مطحنة وسط مصانع الأجر) الشكل رقم (18).

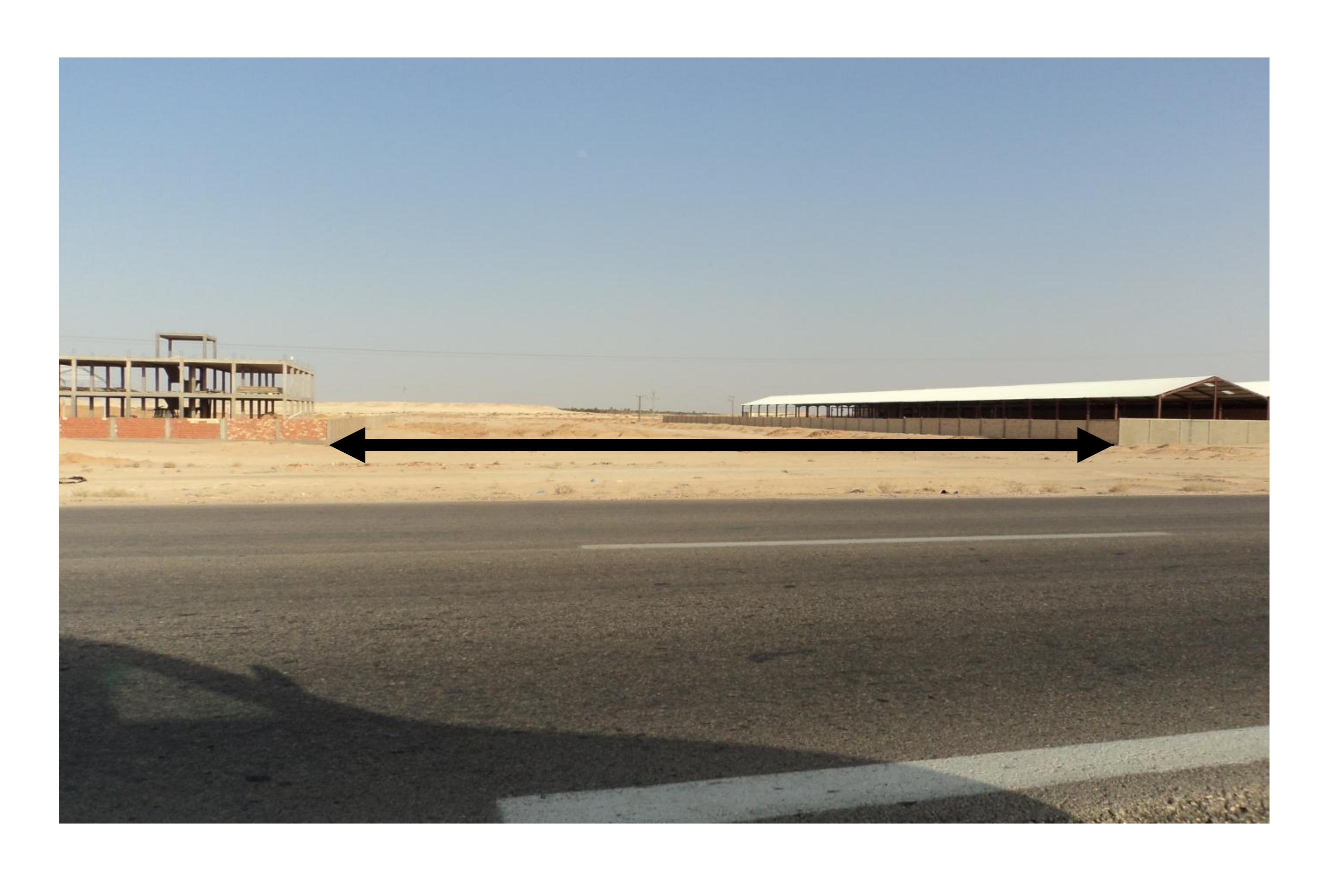

الشكل 25
محطة خدمات سلامي
CW 305
تقرت
الطريق الوطني رقم 03
ورقلة
استهلاك خطى لا يراعي
استغلال الفراغات
مشاريع
CALPIREF
NORD
CALPIREF OUARGLA 2010 ....المصدر


الشكـل 26
استهلاك خطى لا يراعي
استغلال الفراغات
NORD
بسكرة
الطريق الوطني رقم 03
تقرت
اتجاه حي القصور
CALPIREF OUARGLA 2010 .... المصدر

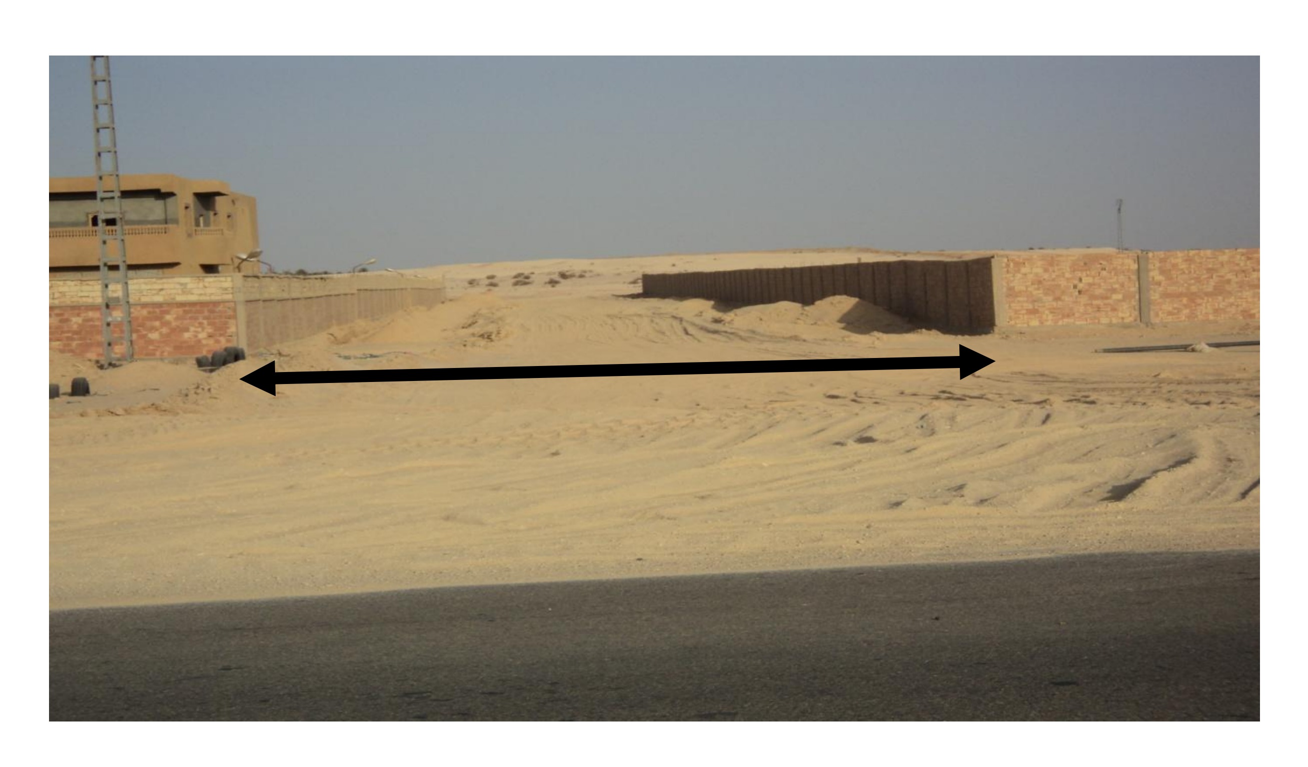


الشكل 27
Nord
اتجاه مدرسة
الدرك الوطني
مصنع الاجرموجود
للسيد سعدودي الساسي
PK 530
ارض مخصصة لمصنع اجر
ارض مخصصة
لمصنع اجر صخر
أرض مخصصة لمطحنة
خط السكة الحديدية
خط كهربائي قديم موقف عن التشغيل
اتجاه تقرت
ورقلة
CALPIREF OUARGLA 2010 .... المصدر

الصورة رقم (14)   استهلاك خطي لا يراعي الفراغات بين أرضيات المشاريع

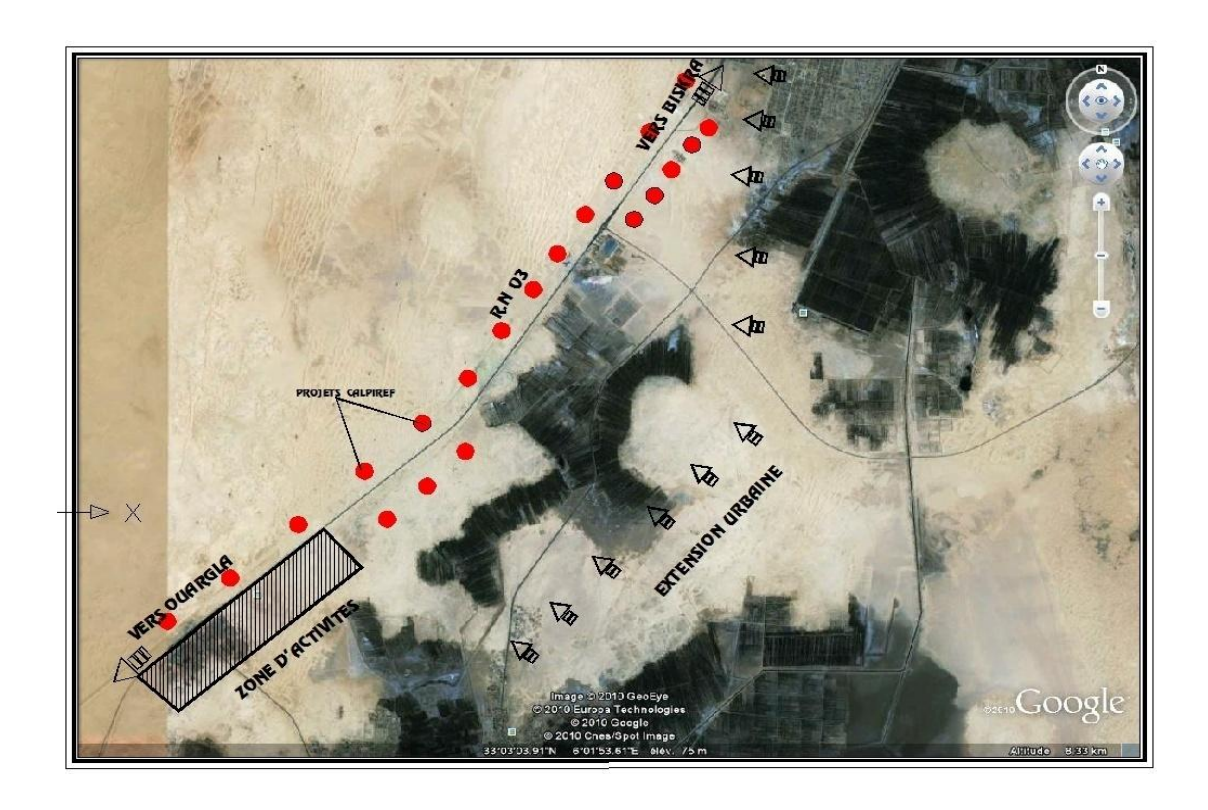


الصورة رقم (15)

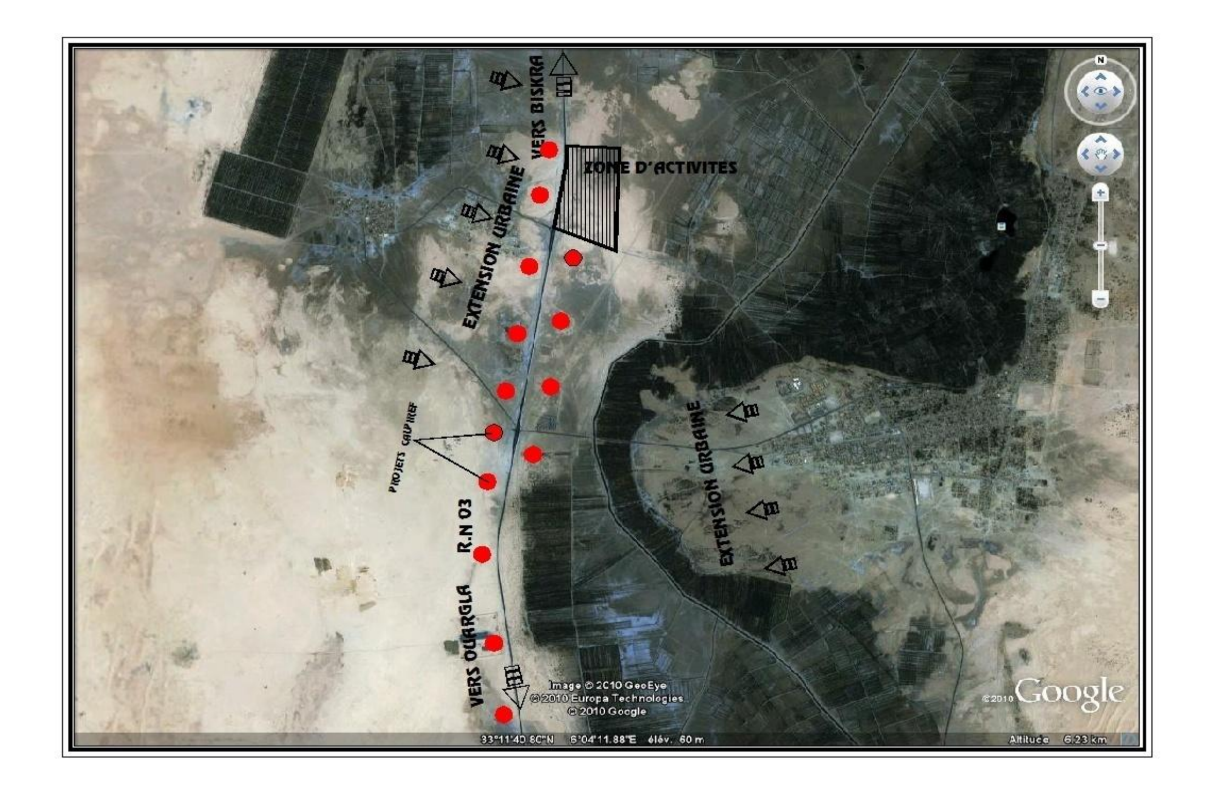


المصدر :انجاز الباحث جويلية 2010

شكل رقم (28) مخطط توضيحي للمشاريع الموزعة في اطار لجنة **calpiref** ببلدية تقرت وتماسين(2005-2009)



شكل رقم (29) مخطط توضيحي للمشاريع الموزعة في إطار لجنة :**calpiref** ببلدية تقرت ومقارين



المصدر: calpiref ouargla

4.1.أهم الفاعلين وصاحب القرار في اللجان التقنية الولائية

رغم تكون هذه اللجان من عدة متدخلين إلا أن الفاعلين المهمين هم03.

01 مديرية أملاك الدولة : صاحبة العقار المطلوب عادة.

02 مديرية التعمير والبناء:من خلال سهرها على تطبيق أدوات التهيئة والتعمير.

03 الوالي أو ممثله (الكاتب العام):ونظرا لكون الوالي صاحب القرار على المستوى المحلي وصاحب الميزانية فان رأيه هو الراجح في هذه اللجان وهو ما يؤثر على تطبيق بعض المخططات بل ويحول هذه اللجان من آلية قانونية الى آلية غير قانونية ،وهو ماسنتعرض له لاحقا.

5.1.علاقة المجالس الشعبية البلدية باللجان التقنية الولائية

من الناحية العلمية يمكن القول أن مساهمة المجالس الجماعية غير ذي جدوى حيث أن هذه الأخيرة غالبا لا تقوم بالمساهمة نظرا لعدم توفرها على الأطر المتخصصة [1]وهذا ما جعل المشرع يحدد مساهمتها في استشارتها في إمكانية انجاز تجهيز أو برنامج إذا كانت الطبيعة العقارية لأرضية المشروع تابعة لها ،وعادة ماتكون غائبة عن اجتماعات اللجان التقنية وهو مادل علية عديد المحاضر التي قمنا باستغلالها في انجاز هذا البحث

6.1.أولوية آداة التعمير والعقار في عمل اللجان التقنية الولائية

إن المتتبع لعمل اللجان التقنية من خلال الحضور الشخصي ودراسة محاضر العقارات الممنوحة لمختلف المشاريع التنموية (تجهيزات، سكن، استثمارات) وإسقاطها على مختلف أدوات التهيئة والتعمير اتضح أن لتوطين المشاريع تخضع للمعايير التالية:

- ✓ توافق الطبيعة القانونية للعقار(ملك للدولة) مع أدوات التهيئة والتعمير له الأولوية في الاختيار
- ✓ الطبيعة القانونية للعقار ملك الدولة ثم ملك البلدية في المرتبة الثانية من حيث الاختيار
- ✓ وأخيرا توافق أداة التهيئة والتعمير مع عقار الخواص حيث يلجا إليه كحل أخير من خلال عملية نزع الملكية .

وعند إسقاطنا لهذه العلاقة على اللجان التقنية الولائية اتضح لنا مايلي:

1. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

نظرا لحجم المشاريع والمساحة الكبيرة للعقارات التي تتطلبها انجاز هذه المشاريع فان اللجنة من خلال الوحدات الاستثمارية الممنوحة (مصنع الأجر، مصنع البلاط ...)تراعي إلا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية أما مخطط شغل الأراضي فيلجئ له إلا في حالات التي يكون فيها المشروع ذو

---

[1] بلغت نسبة التأطير الفني والتقني ببلدية ورقلة بالنسبة للمهندسين المعماريين % 1,3 ، و 3% لمهندسي الدولة و % 0,9 للتقنيين الساميين، و % 9للتقنيين من مجموع 3150 هم موظفو بلدية ورقلة

حجم صغير (حمام ، مخبزة ،محطة خدمات ...) مما أدى إلى خلق مناطق تعادل مناطق النشاط المقننة وهو ما يتعارض والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي انشأ مناطق صناعية ومناطق نشاطات بقيت أغلبية عقاراتها فارغة.

2.اللجنة التقنية الولائية للسكن

من خلال تتبع دراسة البرامج الموزعة على المرقيين العقاريين ومطابقتها مع أداة التهيئة والتعمير نلاحظ أن كل البرامج تمنح طبقا لمخططات شغل الأراضي وهو ما يفسر حرص المرقيين على الحصول على العقارات ذات الطبيعة العقارية ملك للدولة لكون مخطط شغل الأراضي يسمح بمعرفة أصحاب العقارات قبل أي دراسة ،واختيار نمط السكنات المراد انجازه فردي،جماعي نصف جماعي والاستفادة من مزايا التهيئة .

3.اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير

بغية تجسيد المشاريع المبرمجة وإنهائها في أجالها المحددة ،وفي غياب مخططات شغل الأراضي تقوم اللجنة باختيار أرضيات للتجهيزات ذات المنفعة العمومية ولتجنب المنازعات العقارية مع الخواص حول عقاراتهم أو تكليف ميزانيتها أعباء كبيرة نتيجة شراء العقار بالتراضي تلجا اللجنة للعقارات ذات الطبيعة القانونية ملك للدولة،مما يؤدي إلى اختيارات عشوائية للتجهيزات واستنزاف عقارات هائلة غير مخططة تعيق التخطيط العمراني في اختيار التهيئة المناسبة مستقبلا.

خلاصة اللجان التقنية

إن تخطيط المدينة هو تخطيط عام وشامل وطويل المدى من اجل عمليات تنمية ارض المدينة ويشمل مثل هذا التخطيط الاستعمالات الخاصة والعامة لهذه الأرض ،كما يحدد بالتفصيل مواقع وامتدادات المشروعات العامة والتجهيزات الأخرى ويغطي مده معقولة حوالي 20 سنة وان يحضر على أساس عمل وبحوث ودراسات شاملة لاستعمالات الأرض والأنشطة المختلفة ،ويمثل وجهة نظر المجلس الشعبي البلدي ووسيلة سهلة للحصول عليه وقابل للتعديل والمراجعة، ويشمل جميع الفاعلين والمتدخلين بالمدينة.

فان اللجان التقنية الولائية فرغم أن الفاعلين فيها هم جزء من الفاعلين الذين يستشارون في مراحل إعداد المخطط العمراني إلا أن النظرة القطاعية لكل فاعل ومتدخل هي نظرة قصيرة وليست شاملة وأهدافها إجرائية ، بمعنى أنها تلبي الحاجيات الآنية للمجال الحضري من تجهيزات وسكن واستثمارات دون الاكتراث لمصير أدوات التهيئة والتعمير مما يؤدي إلى انتهاك هذه الأدوات، ينتج عنه خلل في إنتاج المدينة التي هي التحام بين مقومات روحية ومعنوية ومكونات مادية.

4-الوكالة العقارية الولائية

وتعتبر إحدى الآليات القانونية في استهلاك العقار الحضري من خلال نشاطها الأساسي المتمثل في إنشاء التحصيصات (التجزئات) كما اشرنا إلى ذالك سابقا ،وكغيرها من الآليات تتميز بعدة متدخلين مشكلين لمجلس إدارتها، شكل رقم (21) إذ أن إنشاء أي تحصيص مرتبط بموافقة مجلس إدارتها المتكون من الهيئات المذكورة أدناه، وقد قامت الوكالة العقارية الولائية بإنشاء 10 تحصيصات على إقليم المدينة **جدول رقم (19)** جلها يقع في أطراف المدينة شكل رقم (22) نظرا للطبيعة العقارية القانونية ملك للدولة أما التحصيصات الواقعة داخل المدينة فهي التي حول عقارها من البلدية صاحبة الملكية بموجب مداولات إلى الوكالة العقارية الولائية.

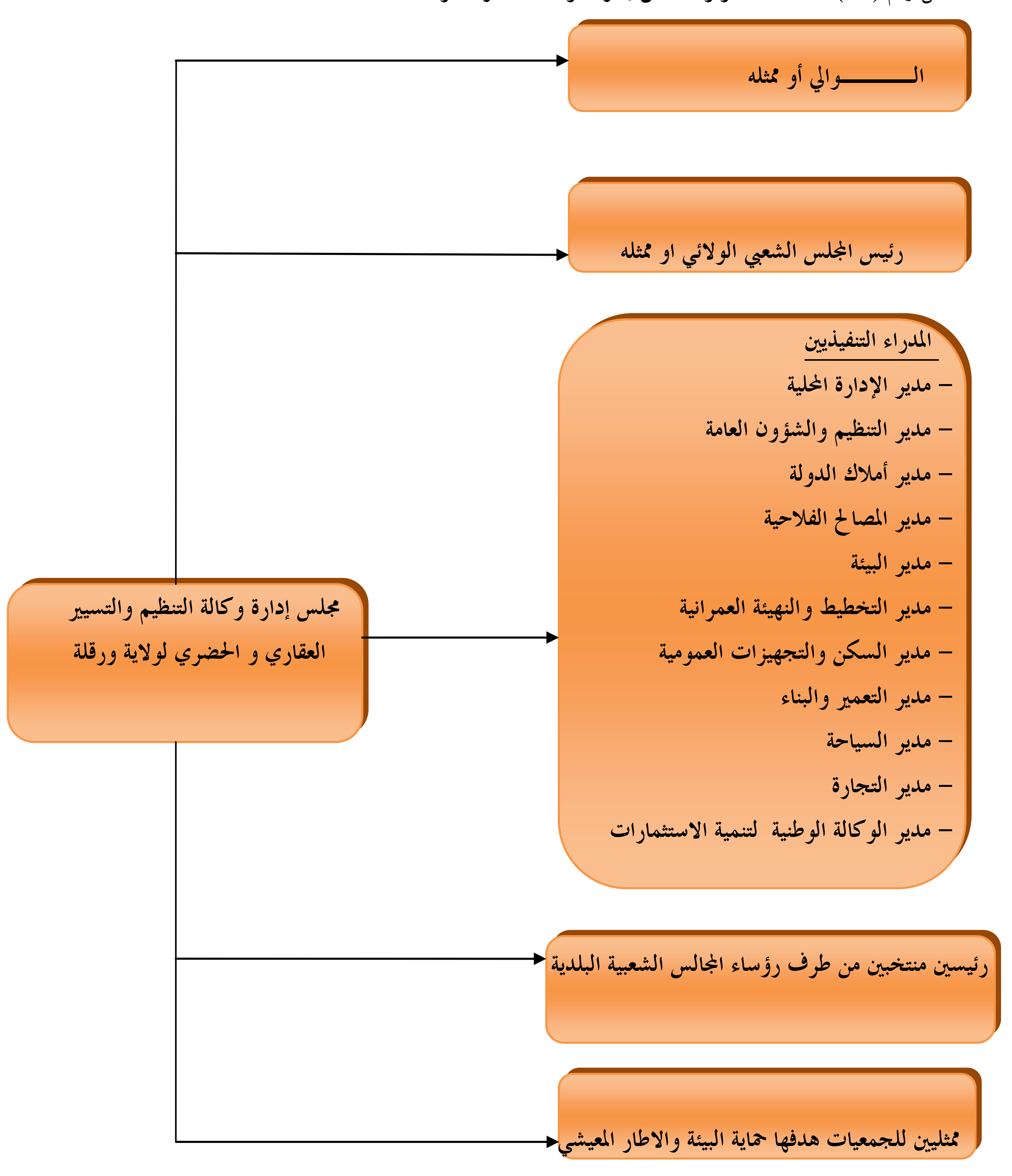
جدول رقم (19) يوضح عدد القطع ومساحة التجزئات خلال الفترة 2003-2010

السنة	عدد التجزئات	عدد القطع	المساحة (هكتار)
2003	01	111	3.07
2005	02	27	0.52
		40	1.87
2006	03	112	5.47
		34	22.97
		464	8.47
2007	02	32	0.81
		40	0.79
2010	02	710	30.16
		18	1.01
المجموع	10	1588	**75.14**

المصدر :مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة2010

والملاحظ لأغلبية هذه التجزئات أن القطع الأرضية موزعة لكنها غير مستغلة وخاصة في منطقة النشاطات التي يضبطها دفتر شروط الذي ينص انه في حالة عدم انجاز المشروع في المدة المحددة المصرح بها، فان للوكالة العقارية الحق في نزع القطعة الأرضية من صاحبها .

شكل رقم (30) **الأعضاء المكونون لمجلس إدارة الوكالة العقارية الولائية**



المصدر: المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22

جدول رقم 20علاقة تخصيصات الوكالة العقارية بأدوات التهيئة والتعمير

الرقم	العدد	التحصيص	آداة التهيئة والتعمير
01	13	بامنديل 01 ، 02 ، 03 04 ، 05 ، 06 الاشوال 01 ، 02 ، بوذراع سعيد 01 ، 02 ، 03 ، 04	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
02	06	سكرة01 ، 02 سيدي عمران مخادمة 01 ،02، 03	مخطط شغل الأراضي لحي سكرة مخطط شغل الأراضي لحي سيدي عمران مخطط شغل الأراضي مخادمة03 ف و03 س

المصدر : الوكالة العقارية الولائية بورقلة2011

وما يلاحظ على الجدول أعلاه أن اغلب هذه التجزئات (13تجزئة)أنها أنشئت في غياب مخططات شغل الأراضي أي أن مرجعيتها كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعند انطلاق مخططات شغل الأراضي بالمناطق التي تحتوي هذه التجزئات ودراساتها الجيوتقنية اتضح وقوع عدد من قطع الأراضي في مناطق غير قابلة للتعمير (أودية ومناطق معرضة للفيضانات) مما أدى إلى إلغاء بعض القطع من التجزئات ،رغم امتلاك أصحابها عقود توثيقية وبالتالي طرح مشكلة تعويضهم .

1.4. تجزئات الوكالة : من إنشاء إلى تعديل إلى تجديد

إن الدارس لكل تجزئات الوكالة العقارية الولائية بمدينة ورقلة يلاحظ أن جل رخص التجزئة ومخططاتها قد تم تعديلها أو تجديدها والقاسم المشترك لكل هذا هو تكثيفها بإضافة قطع أرضية لتمكين المسؤولين من الاستفادة منها وهذا على حساب استهلاك عقارات المرافق العمومية والمساحات الخضراء المفضلة لهذه العملية،وبموافقة المتدخلون والفاعلون في مجلس إدارتها.

2.4.أهم مشاكل الوكالة العقارية

رغم القوانين التي جاءت لتسهيل عمل الوكالة العقارية الولائية ،إلا أنها تواجه صعوبات تحول دون القيام بمهامها ومنها:

1.2.4. مشكل العقار والناجم عن الإرث الذي تركته البلديات والمتمثل في:

– كون البلديات منحت ارض على ملكية الدولة إلى خواص أو إلى مؤسسات دون أن تدفع مقابل للخزينة العمومية.

-كان للمستفيدين من القطع عقود إدارية دون أية قيمة قانونية ،فإدارة أملاك الدولة ترفض أن تسلم عقود الملكية طالما أن البلديات لم تقتن الأرض المعنية(استولت البلديات على الأراضي التابعة للخواص دوم مأل واضح).

- صعوبات من البلديات تمثلت في عدم التحويل الشامل للأراضي داخل المحيط الحضري لتمكينها من تسطير برنامج واسع وغني للتنمية ،فعندما قامت بلدية ورقلة والرويسات ببيع قطع أراضي للخواص في منطقة الزاوية 01و02وجد أن بعض هذه القطع قد بنى عليها سكان آخرون منازلهم بطريقة فوضوية هذه البناءات التي أنشاها السكان بعد الشراء بعقود عرفية عن مالكيها ،وهي وضعية جعلت البلدية تفشل في إدخال الأراضي في احتياطاتها العقارية.

- الإرث الكبير الذي تركته البلديات ،المتمثل في إشكالية تهيئة التحصيصات المنشاة قبل 1990 حيث لم يتم تهيئة بعضها إلى يومنا هذا وان لم تنجز فهي على عاتق المستفيدين وهذا ما يجعل سعر التنازل يتحمله المواطن .

- بسبب نفاذ الاحتياط العقاري للبلديات تجد الوكالة صعوبة في اقتناء عقارات للبلديات من الخواص لارتفاع أسعارها أو تأخر مصالح مديرية أملاك الدولة في عملية البيع .

- العائق المالي للوكالات العقارية أدى بها إلى عدم ممارسة حق الشفعة المنصوص عليها قانونا وخاصة للعقارات المخصصة للتجهيزات حسب مخططات شغل الأراضي المصادق عليها وبالتالي يتم بناء هذه الأرضيات فوضويا من ملاكها لعلمهم المسبق استحالة الحصول على رخصة البناء.

- مشاكل قضائية تمثلت في تمكين بعض المستفيدين من عقود ملكية عقاراتهم وحصولهم على رخص البناء، غير أنها ألغيت بسبب الدراسة الجيو تقنية لمخطط شغل الأراضي حالة تحصيص بامنديل 05و06 أدى بالمستفيدين للجؤ للعدالة.

مما سبق يمكن تلخيص هذه المشاكل في عنصرين أساسين هما : قلة الموارد المالية وندرة وارتفاع أسعار العقار ،فهذا الأخير يعتبر أساس كل مشروع حضري.

وانطلاقا من محاولة تقييم نماذج دراسة من التحصيصات من النواحي العمرانية ،الاجتماعية والاقتصادية ،يتبين لنا أنها تمتاز بالخصائص التالية :

- تعد النماذج المدروسة من التحصيصات الهامة ،ذات وزن مجالي معتبر ضمن النسيج الحضري لمدينة ورقلة ،وذلك من خلال استهلاكها مساحة عقارية قدرها **75.14هكتار** موفرة 1588قطعة وتتموضع اغلبها على أطراف المدينة (مواقع هامشية ومتطرفة).

-المستفيدون من هذه التحصيصات ،هم من مختلف الفئات المهنية الاجتماعية من عمال إلى إطارات عليا.

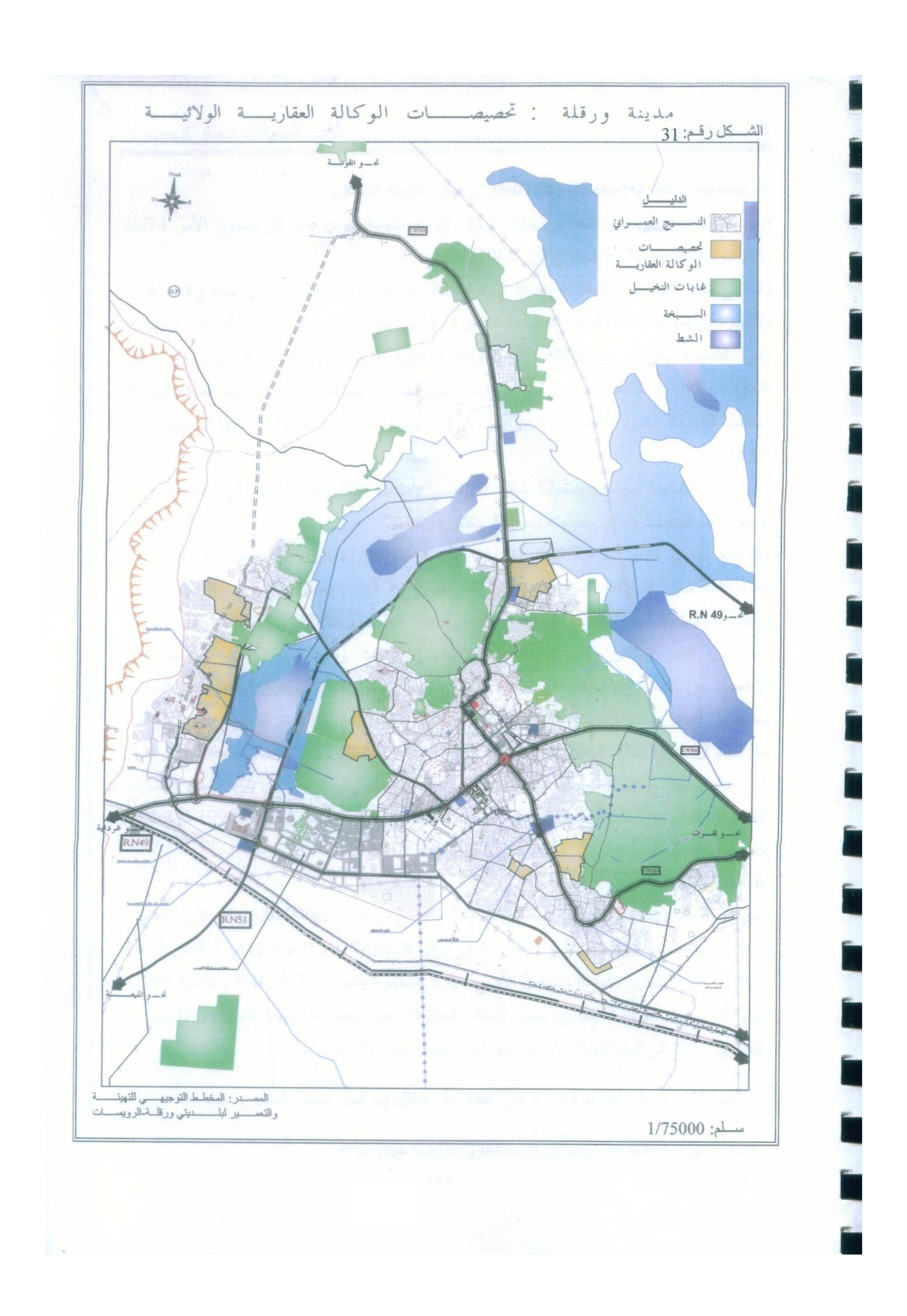
وجود تفاوت كبير في نسبة تقدم أشغال تهيئة هذه التجزئات حيث لا تتجاوز 50 % في بعض التحصيصات [1]،وهو ما كان له الأثر العمراني وعلى نسبة تقدم عمليات البناء من قبل المستفيدين.

– حجم الأسرة المرتفع ،يؤدي إلى التدخل على المخططات الأصلية ،وبروز السكن المشترك بين أفراد العائلة كحتمية لحل مشكل السكن ،كما تلبي أيضا حاجيات الأسرة بنمطين من الاستغلال الأفقي للحصة من خلال تكثيف المبنى على حساب المجال المفتوح والاستغلال العمودي للقطعة الأرضية باستغلال المساحة بأكبر مردود ممكن وارجحية الاستخدام التجاري.

– عدم قدرة المستفيد على بناء القطعة الأرضية لعدة أسباب اجتماعية تدفعه إلى تجزئتها وبيع جزء منها كما وجدنا حالات عديدة لعمليات بيع الحصص شاغر أو مبنية كاملة.

---

[1] الوكالة العقارية الولائية بورقلة مارس 2011


مدينة ورقلة : تحصيصات الوكالة العقارية الولائية
الشكل رقم: 31
الدليل
النسيج العمراني
تحصيصات الوكالة العقارية
غابات النخيل
السبخة
الشط
نحو القوسة
نحو R.N 49
نحو تقرت
نحو غرداية
RN49
RN51
نحو المنيعة
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي ورقلة-الرويسات
سلم: 1/75000

5. التعاونيات العقارية(استهلاك مكثف للعقار وغياب التهيئة للمجال)
وهو الشكل العمراني الذي اتخذ من خلاله السكن الفردي أهمية كبرى على اثر صدور الأمر 26/74 والمرسوم التنفيذي 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 .
وقد بلغ عدد التعاونيات العقارية بمدينة ورقلة 25 تعاونية وبعدد قطع إجمالي يساوي484 قطعة وتتربع على مساحة**19.18هكتار** (المساحة المنجزة والمهيئة ميدانيا) وينتشر اغلبها بأطراف المدينـــة (حي النصر)،وبالرغم من امتلاك 15 تعاونية لرخصة التجزئة و09لرخصة البناء فان اغلب التعاونيات لم يبدأ الأشغال أو مازالت أشغال بعض المساكن متواصلة ،ورغم قيام الدولة بإيصال مختلف الشبكات لحدود أرضيات التعاونيات ورغم الاعذارات المتعددة لها إلا أنها لم تنطلق في الأشغال .
وقد أدى إنشاءها مجتمعة بمخطط شغل الأراضي بامنديل KB بحي النصر إلى بقاء جزء من أرضية هذا المخطط المقدر مساحته ب 189 هكتار فارغة.
وقد منع القانون الجديد للترقية العقارية04/11 المؤرخ 2011/05/14 قيام التعاونيات العقارية، التي كانت تأخذ شكل جمعيات مدنية ينتظم فيها المواطنون من أجل الحصول على أوعية عقارية لبناء سكنات جديدة،بعد ما لاحظت الدولة الاستعمال غير العقلاني لتلك التعاونيات من قبل المرقّين العقاريين، الذين يستغلون قانون الجمعيات لإنشاء التعاونيات ويترأسونها بأنفسهم ويجمعون لها الأعضاء من الأهل والأصدقاء في بعض الأحيان بصفة صورية، ثم يبيعون أماكنهم في التعاونية لمستفيدين آخرين بالتحايل على القانون للإفلات من الالتزامات الإدارية والضرائب.
مع العلم أن العمل بنظام التعاونيات جاء بعد قانون 74 / 90 الذي منح البلديات محافظ عقارية من اجل بناء السكنات، كانت تقسّمها في شكل تجمعات استفاد منها المواطنون في بناء الشقق والسكنات الخاصة والفيلات، بأسعار وتسهيلات ومتابعة الدولة، الشيء الذي انتبهت إليه سنة 1990 فأوقفت تلك التخصيصات العقارية للبلديات للحفاظ على العقار التابع لأملاك الدولة.
6. شهادة الحيازة
طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18فانه يمكن لأي شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 78/75 المؤرخ في 1975/09/29 ان يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية (والأصح حيازة)مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لاتشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى (شهادة الحيازة) وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري ،وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي[1].
وسنحاول التطرق إلى إجراء الحيازة على العقار من خلال إجراءين سنهما المشرع هما:

[1] الاستاذ سماعين شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ،2004 ص 57

1.3.الإجراء الفردي

يقوم المترشح للحيازة بتقديم عريضة كتابية يضمنها جميع البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيازة ،مساحته ،وضعيته ،قوامه ، هوية الحائز او الحائزين وعند اللزوم يبين الحقوق والأعباء التي يكون محملا بهما مع تعيين هوية المستفيدين منها .

2.3.الإجراء الجماعي

يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري، فيقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار الشروع في الإجراء الجماعي بناءا على طلب السلطة المسؤولة عن برنامج التحديث أو إعادة التجميع ، على أن يحدد القرار المجال الترابي المعني بالعملية.

وما يميز الاجرائين الفردي والجماعي هو كون الأول هو وسيلة للتملك في المستقبل والثاني هو أداة للتهيئة العقارية.

غير أن هناك إخلال في تطبيق النصوص المشار إليها من طرف البلديات نجم عنه استنزاف أراضي تابعة للأملاك البلديات ،من المفروض أن تشكل وتكون احتياط عقاري يفيد في تنفيذ البرامج التنموية والتهيئة العمرانية أو لاستعاب تجهيزات ومنشآت عمومية، نظرا لاقتصار دور البلديات على تسليم شهادة الحيازة دون القيام بالتحقيقات اللازمة قانونا واثبات فعلا أن العقار لايتبع لأملاك البلدية أدى إلى اصدار تعليمة ولائية تحت رقم 1492 بتاريخ 2009/05/23 تحذر البلديات من استصدار هذه الشهادات دون الدراسة المعمقة للعقار المطلوب.

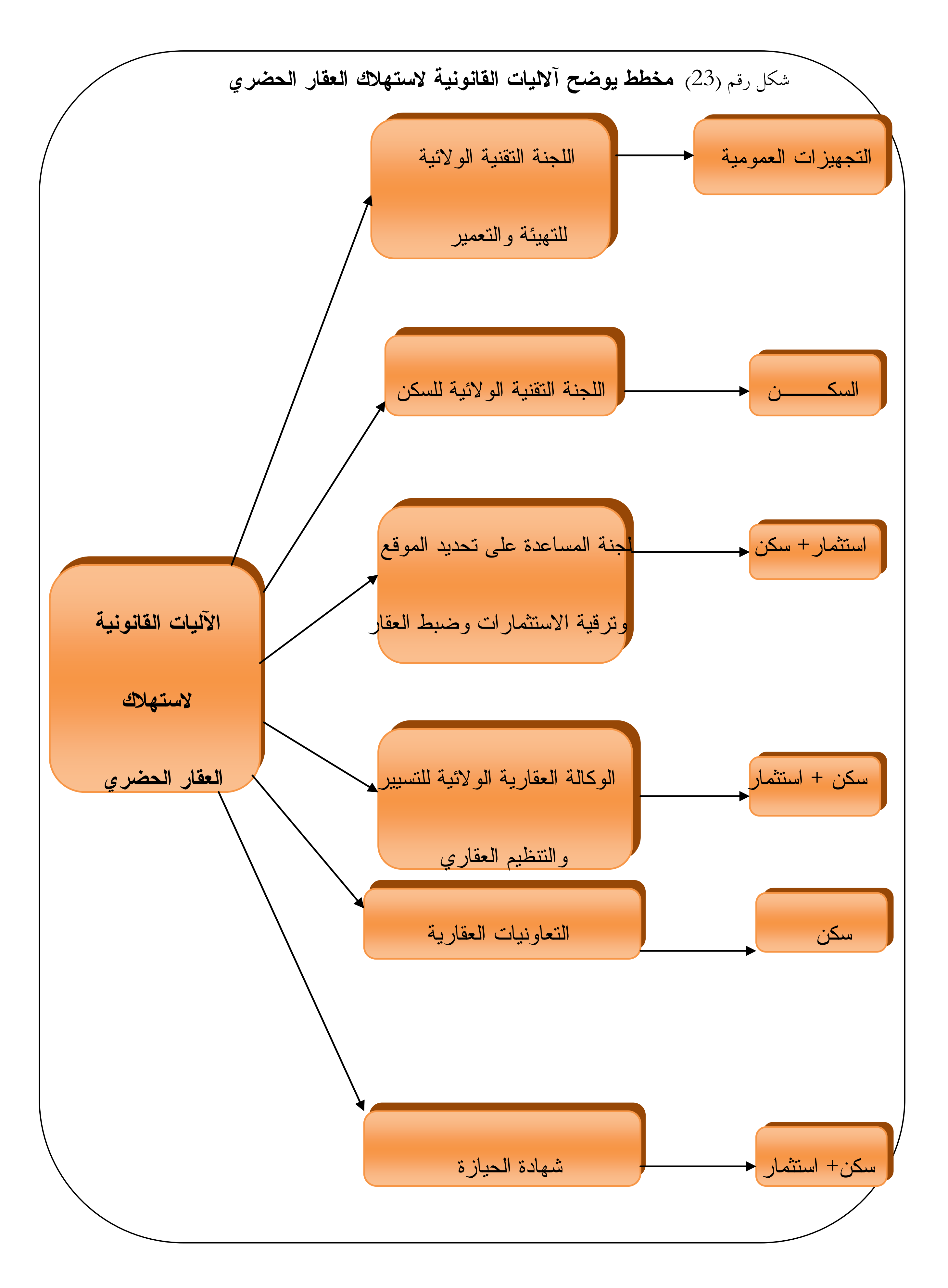
وقد بلغ عدد شهادات الحيازة الممنوحة خلال الخماسي (2005–2009) بمدينة ورقلة 1424 حيازة على مساحة**83.65 هكتار**(الجدول رقم 21)

جدول رقم (21) يوضح شهادات الحيازة الممنوحة خلال الخماسي 2005–2009 ببلديتي ورقلة والرويسات)

البلدية	2005		2006		2007		2008		2009	
	العدد	المساحة هكتار	العدد	المساحة هكتار	العدد	المساحة هكتار	العدد	المساحة هكتار	العدد	المساحة هكتار
ورقلة	40	3.29	446	2.56	327	25.43	263	17.23	176	25.74
الرويسات	487	24.51	359	31.67	224	13.69	269	10.89	85	2.89
المجموع	**83.65 هكتار**									

المصدر: مفتشية أملاك الدولة لدائرة ورقلة2010

شكل رقم (23) **مخطط يوضح آلاليات القانونية لاستهلاك العقار الحضري**



الآليات القانونية والمشاركة الشعبية

مقدمة

تتعدد مفاهيم المشاركة الشعبية لتعدد الأنظمة والمدارس الفكرية التي تناولت هذا المفهوم بالدراسة والتحليل ، فهناك من يوسع المفهوم ليصبح شموليا لجميع جوانب الحياة وكل ما يتخذ في محيطها من قرارات ،وهناك من يدافع عن المضمون بالمعنى الضيق حيث يقتصر على مرحلة من مراحل التخطيط العمراني كمرحلة اتخاذ القرارات أو صياغتها.

ويعرف ماثيو المشاركة بأنها محاولة التأثير على صانعي ومتخذي القرارات في منظمة أو مؤسسة ما أو عمل ما.[1]

وبصفة عامة تعني التفاعل بين المخططين والمواطنين في عملية التنمية، يتعرف من خلالها المخططون على احتياجات المواطنين الضرورية والملحة،ويتفهم من خلالها المواطنون الجوانب الفنية للخطط مما يساعدهم على استيعابها والتفاعل معها.

1.أهمية المشاركة الشعبية في التخطيط التنموي

تتمثل أهمية المشاركة الشعبية في التخطيط التنموي بمايلي:

1 تساعد المشاركة الشعبية في تحديد المشكلات والحاجات المحلية مع تحديد دقيق للأولويات .

2 –تعزز المشاركة الشعبية من مفهوم الديمقراطية، حيث يميل أفراد المجتمع إلى قبول القرارات التي يشاركون فيها ويعملون على مساندتها وتنفيذها والدفاع عنها.

3 –تجعل المشاركة الشعبية الأفراد أكثر وعيا بمشاكل مجتمعاتهم والإمكانات المتاحة لحلها.

4 –تسهل المشاركة الشعبية من سرعة استجابة المواطن للتغيرات المرغوبة من خلال تهيئتهم نفسيا لتقبل التغيير، والحد من المعلومات والاتجاهات السلبية التي تقف عائقا في سبيل ذالك وفي نجاح عملية التنمية .

5 تعزز المشاركة الشعبية من مفهوم المصلحة العامة والحرص على المال العام والشعور بالمسؤولية

6 –تساعد المشاركة الشعبية على تقليص التفاوت الاجتماعي والاقتصادي الطبقي والمكاني.

بينما الملاحظ لعمل اللجان التقنية يتضح أنها همشت المشاركة الشعبية إذ أن قراراتها تتخذ غالبا بدون مراعاة لاهتمامات وحاجات المجتمع ، مما يقابله انعكاسات متمثلة في عدم التعاون والاستجابة من السكان المحليين في التنازل عن العقار وديا لانجاز تجهيز معين إذا كانت طبيعته القانونية ملك خاص،واللجوء للإجراءات القضائية لإبطال المشروع إذا شرع في إجراءات نزع الملكية ، أو النفور من الخدمات التي يقدمها هذا التجهيز كما هو حال المجمعات التجارية المنجزة بالمدينة(المجمع التجاري بسوق الحجر ،المجمع التجاري بوسط المدينة ، المجمع التجاري بسوق السبت، المجمع

[1] ثائر مطلق محمد عياصرة ،التخطيط الاقليمي دار الحامد للنشر والتوزيع،عمان ،الاردن 2008

التجاري بالزاوية 2)الصورة(17)و(18) التي بقيت هياكل دون المردود المنتظر منها لتفضيل السكان الأسواق الشعبية عليها نظرا للثقافة المحلية المرتبطة بها.

الصورة رقم (17) **المجمع التجاري بحي الزاوية 2 بلدية الرويسات**



التدهور الواضح للتجهيز الذي لم يستغل منذ إنشائه

الصورة رقم (18) **المجمع التجاري بوسط المدينة بلدية ورقلة**



تجهيز دون المردود المنتظر منه

خلاصة الآليات القانونية

أوضح التحليل أن دور اللجان التقنية الولائية التي أنشاها المشرع في الجزائر للتحكم في استهلاك العقار وضمان التنسيق بين مختلف المتدخلين فيه، لعبت دورا بارزا في هذا المجال من خلال النتائج المتوصل عليها على مختلف مستويات التنمية المحلية.

كما استنتجت الدراسة، العديد من النقائص والقصور التي تمخضت عن دور هذه اللجان في استهلاك العقار الحضري اهمها:

✓ غياب مشاركة المواطن والمجتمع المدني في صياغة القرارات المتعلقة بمحيطه المعيشي ومستقبل مدينته.

✓ نتيجة التصريح الخاطئ لبعض المصالح التقنية للجان الولائية يتضح أن الأرضية ذات طبيعة قانونية ملك للخواص ،مما يجعل بعض قراراتها تتعطل وخاصة عند لجؤ الخواص إلى المحاكم نظرا لضعف القرار الإداري لهذه اللجان بالمقارنة مع أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها .

✓ ضعف المجالس الشعبية البلدية أمام اللجان التقنية الولائية نتيجة ضعف قدراتها الفنية ومهاراتها التقنية ،مما يؤدي بها في غالب الأحيان إلى الموافقة عليها وبذلك يصبح دورها شكلي رغم المهام والصلاحيات التي يمنحها التشريع الجزائري للبلديات.

✓ تسريع استهلاك العقار الحضري ، ذو الطبيعة القانونية ملك للدولة لضمان انجاز المشروع بدعوى المنفعة العامة وانتهاك أدوات التهيئة والتعمير التي تعد تنظيم لإنتاج الأراضي القابلة للتعمير.

✓ غياب معايير محددة وواضحة في منح قطع الأراضي أدى إلى اختيارات عشوائية هدفها توفير المساحة المطلوبة وتحقيق النشاط المطلوب للمستثمر .

✓ عدم قيام الوكالة العقارية بدورها في حيازة الأراضي وحشدها لفائدة الهيئات والجماعات المحلية الواقعة في مخططات شغل الأراضي المصادق عليها ،والتي تعود طبيعتها العقارية ملك للخواص والمخصصة للتجهيزات العمومية يجبر الهيئات العمومية للتوجه للجان التقنية الولائية لإيجاد أرضيات لانجاز مشاريعها .

✓ عدم التــزام الوكالة العقارية الولائية بتهيئة مناطق النشاطات بمختلف الشبكات (طرق ،غاز كهرباء ، ماء.......) يدفع بالمستثمرين إلى هجرة هذه المناطق رغم إمكانية تملكها بعقد رسمي وتفضيل أرضيات خارج هذه المناطق للاستثمار بها رغم كون العقار يمنح له كامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02

✓ نتيجة ضعف الرقابة لهذه اللجان تتغير وجهة بعض العقارات من مشاريع استثمارية إلى وجهات أخرى غير التي تحدد في دفاتر الشروط، أو عدم نزع اللجنة عقارات المرقيين العقاريين اللذين لم ينجزوا برامجهم السكنية كما تعهدوا للجنة.

✓ عدم إعطاء اللجان التقنية الأولوية للعقارات المتواجدة في الأحياء القديمة أو المهملة في عملية الاستغلال والتركيز على العقارات الجديدة .

✓ عدم قيام الجماعات المحلية (البلديات) بدورها في ممارسة حق الشفعة على عقارات الخواص الذين ابدوا نيتهم في التنازل عن أملاكهم وذلك لانجاز مشاريع وتجهيزات عمومية .

كما نشير أن المشرع في انجاز التجهيزات انشأ لجنة وللترقية العقارية انشأ لجنة وللمشاريع الاستثمارية انشأ لجنة فلماذا باقي الهياكل الأخرى بقيت دون لجنة للاستفادة من العقار (ساحة عمومية مساحة خضراء. تهيئة.....) ؟

ثانيا :الآليات غير القانونية (الاستهلاك غير الشرعي)

مقدمة:وهي الآليات المستهلكة للعقار الحضري بصفة غير شرعية ومخالفة للقوانين لإنتاج السكن والتجهيزات ويمكن حصرها في آليتين.

– استيلاء السلطات المحلية على أراضي لتوفير أرضيات لبرامج مختلفة غير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير (مخالفة مخطط شغل الأراضي).

– استيلاء المواطنين على عقارات ملك للدولة والبلدية(السكن العشوائي).

1– تحويل السلطات المحلية لعقارات حضرية لتوفير أرضيات لبرامج مختلفة غير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير.

إن جميع البلديات مغطاة بوثائق التعمير ،غير أن تطبيق مقتضيات هذه الأدوات يعرف مجموعة من الاختلالات ،الأمر الذي يزيد في توسيع الهوة بين مقترحات التهيئة وما يتم انجازه على ارض الواقع وهذا ما يجعل قيمة أداة التهيئة والتعمير كأداة للتخطيط ألاستشرافي موضوع تساؤل.

ومن أهم هذه الاختلالات ،كثرة اللجوء إلى الاستثناء وتحوله في العديد من المرات إلى قاعدة .

* ومثال ذلك منطقة التجهيزات التي تتربع على مساحة تقدر بـــ345 هكتار التي نص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي ورقلة والرويسات المصادق عليه، على عدم قابليتها للبناء لوقوعها في قطاع غير قابل للتعمير إلا أن السلطات المحلية أمرت بتعميرها وببنائها رغم ما يكلف ذلك من أموال باهضة في عملية البناء ناتجة أساسا عن الحفر العميق للأساسات نتيجة وقوعها في سبخة .

* الاختيارات العشوائية للمحولات الكهربائية غير مطابقة لمخططات شغل الأراضي لسد النقص في الطاقة الكهربائية وهي الاختيارات التي تراعى فيها الطبيعة العقارية ملك للدولة مما أدى إلى تقليص المساحات الخضراء أو تصغير الشوارع والمساحات العمومية نتيجة تموضع هذه الاختيارات بها.[1]

* تحويل أرضيات لتجهيزات مقررة في أدوات التعمير عن وجهتها الأصلية وانجاز تجهيزات أخرى رغم كون أداة التهيئة والتعمير مصادق عليها مثل تحويل أرضية ابتدائية إلى متوسطة أو إلى ثانوية لفائدة مديرية التربية أو تحويل أرضية عيادة متعددة الخدمات إلى مستشفى لفائدة مديرية الصحة بدعوى تبعيتها لنفس القطاع [2]الجدول رقم(22) .

[1] محضر اختيار الأرضي لبلدية ورقلة بتاريخ 2008/06/25
[2] محضر اختيار الأرضي لبلدية ورقلة بتاريخ2008/03/03

الجدول رقم (22) يبين العقارات المحولة عن وجهتها الأصلية بمخططات شغل الأراضي المصادق عليها .

الرقم	مخطط شغل الأراضي	البلدية	التجهيز الأصلي	التجهيز المنجز
01	بامنديل	ورقلة	ساحة عمومية مساحة خضراء	مسجد مقر إداري
02	بامنديل القرية	ورقلة	قاعة علاج سكن مدرسة	عيادة متعددة الخدمات مقر الحرس البلدي متوسطة
03	سعيد عتبة الشرقية	ورقلة	سكن	ملعب ماتيكو
04	مخادمة	ورقلة	ساحة عمومية ساحة عمومية موقف سيارات	قاعة علاج محول كهربائي ملعب ماتيكو
05	القارة الشمالية	ورقلة	سكن	ملعب ماتيكو
06	بوغفالة	ورقلة	سوق أسبوعي	ساحة عمومية
07	بني ثور	ورقلة	سكن	ملعب ماتيكو
08	حي بوزيد	ورقلة	ساحة عمومية	ملعب ماتيكو
09	سعيد عتبة الغربية	ورقلة	سكن	ملعب ماتيكو
10	سيدي عمران	ورقلة	سكن	فرع بلدي
11	بوعامر	ورقلة	سكن	مدرسة قرأنية
12	سكرة	الرويسات	سكن سكن	ثانوية سوق
13	الزياينة	الرويسات	مدرسة ابتدائية	متوسطة
14	الحدب	الرويسات	قاعة علاج	عيادة متعدد الخدمات
15	1و	الرويسات	مسبح	ملعب ماتيكو
16	وب	الرويسات	ساحة عمومية	محول كهربائي

المصدر:مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة2010

هذه المخططات هي الواقعة داخل النسيج العمراني أما مخططات التوسع العمراني فقد أخذت بعض هذه التجهيزات بعين الاعتبار وخصصت لها عقارات مما قلل من انتهاك هذه المخططات.

وعند تحليلنا لمحاضر اختيار الأراضي لاحظنا أن كل تحويل أرضية تجهيز إلى تجهيز أخر تخص الهياكل والتجهيزات الجماعية الجوارية مثل (ملاعب رياضية ،مكتبات ،مدارس قرآنية، مساجد....) والتي كانت تفتقد في التجمعات السكانية التي كانت على شكل أحياء مراقد خالية من مثل هذه التجهيزات، أو في الأحياء القديمة التي عرفت عجزا وتملك مساحات عقارية يمكن استعمالها.

وقد أفرزت هذه الاستثناءات نتائج سلبية على مستوى المشهد الحضري نذكر منها:

- الزيادة في كثافة الأنسجة الحضرية دون الأخذ بعين الاعتبار لبعض المعايير المعمارية والمقتضيات التقنية.

- نقص في التجهيزات الجماعية والساحات العمومية والمحلات الخضراء من جراء استعمال مغاير للأوعية المخصصة لها.

- بروز قطيعة مجالية والإخلال في تطبيق مخططات التعمير.

- تأثيرات سلبية على البيئة من خلال توطين بعض التجهيزات في أرضيات غير مناسبة لها.

*كما أن بروز ظاهرة الاقتطاعات من مساحة بعض التجهيزات الرئيسية (ابتدائية،ثانوية ...) لانجاز بعض التجهيزات الثانوية قلص بشكل كبير مساحة التجهيزات الأولى وطرح إشكالية توسعها مستقبلا الصورة رقم (19،20).

صورة رقم (19)انجاز مكتبة بلدية على قطعة مقتطعة من مدرسة أساسية ببلدية الرويسات



صورة رقم (20) انجاز مكتبة بلدية على قطعة مقتطعة من مدرسة أساسية ببلدية ورقلة



المصدر :من انجاز الباحث سبتمبر 2010

02-استيلاء المواطنين على عقارات أملاك الدولة (السكن العشوائي)

ويقصد بالاستيلاء وضع اليد على شيء لا مالك له ،سواء كان هذا المالك غير موجود أو غير معروف والمشرع الجزائري لا يقر الاستيلاء سببا لكسب الملكية الخاصة ،بمعنى لايجوز تملك الأفراد والخواص للأموال سواء كانت منقولات أو عقارات عن طريق الاستيلاء ،وإنما جعله المشرع أداة للتملك بيد الدولة وحدها حيث تدخل الأملاك التي تستولي عليها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.[1]

الاستهلاك اللاشرعي

إن ظاهرة البناء الفوضي او استهلاك اللاشرعي للعقار في تزايد مستمر وبوتيرة مرتفعة وبأشكال متباينة من بناء ذاتي ،تحصيصات وأكواخ قصديرية حتى ظهرت الترقية العقارية الفوضوية ،بسبب غياب سياسة التحكم في المجال والسيطرة التشريعية عليه ويعتبر أهم آلية في استهلاك العقار الحضري.

هذا التعمير العشوائي واللاشرعي الذي توسع على أطراف المدينة في كل الاتجاهات بامنديل بوذراع سكرة ....الخ،وفي معظم الأحيان تكون هذه الأحياء منعدمة لأدنى شروط الحياة إذ بالإضافة كون إنشائها تمت بطرق غير قانونية ،حيث تمت عملية البناء بشكل عشوائي من قبل السكان على ارض مملوكة للدولة ،عادة ما تكون مخصصة للتوسع المستقبلي على المدى المتوسط والقريب او موجهة لقطاعات أخرى(فلاحة ،نشاطات.....) ولكن الهيئات المحلية المسؤولة تقوم بمدها بالكهرباء والماء وتنتهي بصفتها ضمن المخطط العمراني للمدينة وتسوية وضعيتهم وإعطائهم الصبغة الشرعية وفي بعض الأحيان قيامها بالعديد من عمليات إعادة الهيكلة والتجديد.

2-1-الأحياء الفوضوية

ظهرت الأحياء الفوضوية في كثير من المدن الجزائرية غداة الاستقلال سنة 1962 كظاهرة متزامنة مع الاستقلال ،ومشروعات التنمية الاقتصادية في السبعينات ظهرت بالمدن الكبرى مراكز رئيسية لاستقطاب المشاريع الصناعية والثقافية وتركز الخدمات الاجتماعية والمرافق العامة ،حيث تزايدت فرص العمل بها آنذاك.

تعددت الأسماء والمصطلحات التي تطلق على هذا النوع من البناء الفوضوي فسمي اللاشرعي ،أو التلقائي أو المخالف فهو ناتج في اغلب الأحيان عن خروق القانون أما من حيث :

- الطبيعة القانونية العقارية التي يشيد عليها البناء.
- أو من حيث عدم الحصول على رخصة البناء

وبالتالي فان الطابع الفوضوي لهذه المباني نتج عن خرق القاعدة القانونية المتعلقة بالتملك، وإما عن طريق خرق القاعدة الخاصة برخصة البناء أو مخالفتها معا.

---

[1] الأستاذة ليلى طلبة :الملكية العقارية الخاصة دار هومة ،الجزائر 2010 ص39

2-2-خصائص السكن الفوضوي بورقلة

1.2.2. موقع الأحياء العشوائية

تقع الأحياء العشوائية على أطراف المدينة وفي نهاية المناطق العمرانية ،وتحيط بها من كل الجهات، الشكل رقم (28) وخاصة بجوار الطرق وطنية كانت أو ولائية .

وحسب دراسة لمديرية التعمير والبناء لغاية شهر أكتوبر سنة 2009 حول هذه الظاهرة فقد بلغت حصيلة وضعية السكن العشوائي الحضري 3160 مسكن عشوائـــي، وتتوزع على 13 حــي بالمدينـــة الجــدولين رقم(24.23)

جدول رقم (23) يبين المساحات المستهلكة من طرف البناء الفوضوي بالمدينة

الدائرة	البلدية	عدد الأحياء	المساحة(هكتار)
ورقلة	ورقلة	10	953
	الرويسات	3	430
		13	**1383**

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة 2009

جدول رقم (24) يبين المساحات المستهلكة من طرف البناء الفوضوي عبر أحياء المدينة

البلدية	الحي	المساحة (هكتار)
ورقلة	**القارة الشمالية**	**35**
	بني ثور	**76**
	مخادمة	**219**
	بوغفالة	**78**
	بالة	**36**
	حي بوزيد	**136**
	بوعامر	**100**
	بامنديل	**90**
	سعيد عتبة الشرقية	**112**
	سعيد عتبة الغربية	**71**
المجموع		**953**

البلدية	الحي	المساحة (هكتار)
الرويسات	**سكرة**	**190**
	القصر	**100**
	الرويسات	**140**
المجموع		**430**

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة 2009

يبين الجدول مدى استنفاذ هذه الآلية غير القانونية للعقار الحضري حيث بلغت المساحة الإجمالية 1383 هكتار،وبذلك تعتبر أهم آلية مما يستوجب التركيز عليها في الحفاظ على العقار الحضري من خلال إعادة النظر في التشريعات والحلول وآليات الردع والمراقبة .

2.2.2. الموضع

يتميز مواضع الأحياء العشوائية بأرضية ذات طبيعة جغرافية مسطحة وانحدار ضعيف من الغرب إلى الشرق ويتراوح من (0–2%) كما انه يمكن أن نتعرف على الحي الفوضوي من خلال وضعيته الفيزيائية التي يقوم عليها الحي وهذه المواضع هي:

- ✓ السبخة التي تشمل على كل من حي بوزيد وجزء من حي بوعامر وسيدي عمران.
- ✓ مناطق النز تشمل على كل من حي سكرة وسعيد عتبة.
- ✓ مناطق المحيطات الفلاحية وتشمل حي بالة وبن ساسي.

3.2.2. غياب عقود رسمية للعقارات

الوضع غير القانوني لهذه المساكن الذي بموجبها تفتقد بموجبها إلى عقود رسمية لعقاراتها والتي غالبا ماتكون تابعة لأملاك الدولة أو البلدية بنسبة 92%[1] أما الباقي فتابع للخواص، ولا يترتب على هذا الاستغلال أي التزام اتجاه المصالح المعنية

4.2.2. الطبيعة القانونية العقارية

حسب مديرية مسح الأراضي بورقلة ،فان الطبيعة القانونية العقارية للأحياء العشوائية بورقلة كلها تعود ملكيتها للدولة ،وتم إنشاء تجمعات سكانية داخلها بطريقة غير شرعية،وتجدر الإشارة إلى انه قد تم إعطاء بعض التراخيص للسكان من طرف البلدية وأصبحت بعض الملكيات خاصة ،حيث تم انجاز بعض العمارات من طرف الدولة داخل الحي.

2–3–الأحياء العشوائية خارج المدينة

يرجع ظهور الأحياء العشوائية على أطراف مدينة ورقلة إلى عدة أسباب أهمها :

- ✓ هجرة العمال من الريف إلى الحضر بحثا عن فرص عمل ولعدم توفر مكان لإقامتهم في داخل المدينة.
- ✓ انتشار الصناعة خارج النطاق العمراني لكون مدينة ورقلة حوض عمالة لقرب المنشآت والشركات البترولية منها وعدم توافر المساكن.

هذه الامتدادات العمرانية العشوائية تمثل نمطا عمرانيا آخر في أطراف المدينة عبارة عن مباني جديدة في إنشائها وحيث أسعار العقارات تقل كثيرا عن أسعار العارض داخل المدينة وحيث الطبقات الوسطى وذات الدخل المحدود يقوم السكان بجهود فردية في معظم الأحوال ببناء مساكنهم اعتمادا على انسفهم دون إشراف آو رقابة آو التقييد بالقوانين العمرانية .

---

[1]دراسة لمديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة عن السكن الفوضوي 2009

وتتشكل هده الأحياء نتيجة ظاهرتين هما:
1- يقوم بعض الفلاحين آو بعض الأشخاص الذين تحولوا إلى مقسمين ومجزئين صغار بتقسيم العقارات التي ورثوها إلى اكبر عدد من القطع وبأقل عرض من الشوارع (04متر) وغالبا ما تتراوح مساحة القطعة بين (150-200م^2) يبيعونها إلى وافدين جدد بدون عقود ملكية.
2-وبجانب ذلك توجد ظاهرة وضع اليد على أملاك الدولة الملاصقة للكتلة العمرانية وهذه الأملاك عبارة عن أراض صحراوية .
إذ يقوم السكان بالبناء على قطع الأرض التي اشتروها مساكن غير مستوفاة للشروط الصحية من تهوية وإضاءة طبيعية ولا تتطابق مع قانون رخصة البناء من حيث الارتفاعات ومساحة الحجرات والأفنية القانونية كما لا تتطابق قطع ارض التقسيم قانون تجزئة الأراضي [1]التي تنص على ترك مساحة من الأرض للشوارع والمساحات العامة كما تنص على ضرورة قيام صاحب التجزئة بتوفير التجهيزات الجوارية [2]

2-4-الخصائص العمرانية والاجتماعية للسكن العشوائي

المناطق العشوائية ذات مستويات عمرانية (معمارية وتخطيطية) متدنية وتتسم عمليات البناء داخل هذه التجمعات العشوائية بالبدائية والبعد عن النظم الحديثة والأصول الفنية نظرا لان المالك أو المستولي على ملكية الدولة ،غالبا مايؤدي دور المقاول فيشتري مواد البناء بمعرفته ثم يستأجر صغار المقاولين والحرفيين للقيام بعملية تشييد المسكن بناءا على إرشاداته وتوجيهاته وتحت إشرافه مع انه في اغلب الأحوال لا يعرف أصول البناء وقواعده ويقوم الأهالي أسرا وفرادى بتمويل عمليات الإسكان العشوائي بدون أي مساهمة حكومية سواء كانت مالية أو فنية .
فالشوارع ضيقه وغير مستقيمة في كثير من الحالات نتيجة التقسيم العشوائي ،مما يصعب معه تسيير وسائل نقل عام داخلية كما تفتقر نسبة كبيرة من المساكن للمرافق والخدمات الأساسية ،والمساكن غير مطابقة للمعايير الهندسية ،وكثيرا ما يقوم مفتش التعمير وشرطة العمران بتحضير مخالفات لهذه المساكن لمخالفتها لقانون التهيئة والتعمير،وكثيرا ما تصدر المحاكم بإزالة هذه المساكن العشوائية ولكن تحت الضغوط الشعبية والسياسية ترضخ المجالس الشعبية البلدية المحلية فتوقف أحكام الإزالة وتقوم بتوصيل المرافق إلى هذه الأحياء المخالفة قانونا .
وتتداخل الأنشطة التجارية والصناعية والاقتصادية مع المناطق السكنية مثل المحلات التجارية والورش الحرفية والصناعات اليدوية بين المساكن كما تنتشر الأسواق المحلية بهذه المناطق ويعتمد بعضها على الشارع كوسيلة عرض ومكان للبيع ومزاولة المهن المختلفة.

---

[1] المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28
[2] التعليمة الحكومية رقم 04 بتاريـــــــخ 2006/10/19

وتفتقر هذه الأحياء إلى المساحات الخضراء والمفتوحة وأماكن اللعب والترفيه وعدم وجود أي متنفس للسكان وسط هدا التكدس من المباني والمساكن ،كما يعتبر الشارع (وهو في الغالبية العظمى ضيق) المكان الرئيسي للترويح لأهالي المنطقة ،ويستخدمه الأطفال والشباب كمكان للهو واللعب ،ولا توجد في هذه الأحياء العشوائية احتياطات لمواجهة الكوارث والمشاكل الرئيسية التي قد تحدث بالمنطقة مثل نشوب حريق آو انتشار وباء.

وبالنسبة للخصائص الاجتماعية لسكان الأحياء العشوائية فان الغالبية العظمى منهم من اصل ريفي والباقي من مواليد هذه الأحياء وتعمل نسبة كبيرة منهم كعمال مهرة.

وقد قامت السلطات المحلية بتنفيذ بعض مشروعات تجديد الأحياء إما عن طريق الإزالة وإعادة التعمير آو عن طريق الارتقاء وتحسين البيئة.

5.2.العوامل المؤثرة في انتشار السكن العشوائي

أ.الواجهات والشوارع الرئيسية

إن وجود أراضي فارغة(بيضاء) واقعة بمحاذاة الواجهات والشوارع الرئيسية يشجع من عملية الاستيلاء عليها لاستعمالها كواجهات تجارية

ب.غياب الرقابة

وهو مايؤدي بالمواطنين إلى الاستيلاء على الأراضي بصيغة البيع غير القانوني غير قابلة لنقل الملكية بدعوى امتلاكهم عقود عرفية

ج.انطلاق عملية مسح الأراضي

وهو ما يشجع المواطنين على الاستيلاء على العقارات الشاغرة وانجاز معالم الحيازة (أساسات أعمدة...)لكون أعوان مسح الأراضي في انجاز مخططات المسح يأخذون معالم الحيازة للأراضي التي تحدد النطاق الطبيعي للعقارات ويكوّن أساسا ماديا للسجل العقاري.

د.سعر العقار

وهو عامل مهم في قيام الأحياء العشوائية بالمدينة ، حيث يرتفع سعر العقار في مركز المدينة لان الاستعمالات التجارية تنافس الاستعمالات السكنية نظرا لسهولة الوصول اليها ،وينخفض السعر نحو الأطراف للسبب نفسه حيث المناطق المفضلة للسكن العشوائي ،على أن يرتفع على الشوارع الرئيسية ويقل على الشوارع الثانوية ،ثم ينخفض داخل المناطق المعمورة والبعيدة عن الشوارع الرئيسية نفسها ،كما أن سعر العقار يرتفع في الانوية المختلفة بالمدينة بسبب تفوق واستعمالات الأرض في هذه الانوية وأهميتها الاقتصادية ثم ينخفض كلماابتعدنا عنها.

لذا فان ذوي الدخل المحدود لايستطعون إلا شراء مساحة محدودة من الأرض لبناء سكناتهم المتواضعة عليها وغالبا ماتكون بغير عقود ملكية وفوق ا رضية تابعة لأملاك الدولة.

6.2.دور الرقابة في الحد من ظاهرة السكن العشوائي(تعدد المتدخلين في الرقابة لم يقلص من الظاهرة)

1.6.2.الرقابة العمرانية

لاشك أن التطور العمراني الذي عرفته المدن الجزائرية هو الذي أفرز أشكالا من مجموعات من المشاكل العقارية المرتبطة بوضعية الأراضي، فبالرغم من عدم إغفال المشرع لتنظيم هذا القطاع إلا أن المقتضيات القانونية ليست قادرة لوحدها على حل هذه المشاكل والحد من تجاوزات الخواص وقد تبين لنا هذا من خلال سجلات المخالفات العمرانية لكل من مفتش التعمير وشرطة العمران[1] مدى ارتفاع المخالفات العمرانية ،وقد ركزنا عملنا على المخالفات المستهلكة للعقار أي الاستيلاء او البناء على الأراضي الحضرية الجديدة سواء كانت تابعة لأملاك الدولة أو الخواص،وذلك من خلال المحاضر المنجزة والمعنونة بمحضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء، دون التطرق للمحاضر الأخرى المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 55/06 بتاريخ 2006/01/30 [2]لكونها لاتخدم الموضوع ،الجدول رقم (25).

مع العلم أن هذه المحاضر لا ترسل إلى العدالة لإصدار الأحكام فيها وإنما ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لايتعدى 72 ساعة[3]

الجدول رقم (25)يبين تطور مخالفات التعمير بمدينة ورقلة خلال الفترة 2004-2010

السنة	عدد المخالفات
2004	53
2005	54
2006	205
2007	386
2008	219
2009	464
2010	**366**

المصدر : مديرية التعمير والبناء مارس 2011

وباستقراء الإحصائيات يظهر أن حركة العمران تعرف مخالفات كثيرة وهذا يعود بالدرجة الأولى إلى:

- تعدد الأجهزة الإدارية وعدم القيام بمراقبة قبلية والاكتفاء فقط بالبعدية (بعد الشروع في الانجاز)كما أن سقوط الدعوى العمومية هو الآخر يساهم في مخالفات البناء.

1 حصر القانون 05/04المؤرخ في 2004/08/14البحث ومعاينة مخالفات التعمير لكل من ضباط الشرطة ، ومفتشي التعمير ،وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير ،وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية إلا أن معظم الأعوان لا يتوفرون على الخبرة التقنية التي تسمح لهم بضبط هذه المخالفات كما أن النقص القانوني في التكوين هو الآخر يساهم في هذه الإشكالية،مما جعل العمل يقتصر على مفتشي التعمير وشرطة العمران فقط.

2 قانون التعمير: طبعة 2009-2010 منشورات بيرتي ،الجزائر 2008،ص202

3 تعرف أيضا مراقبة ورصد مخالفات التعمير تعدد المتدخلين من مصالح التعمير بالولاية، مصالح التعمير بالبلدية، شرطة العمران، رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي

– تعقد وتثاقل إجراءات الرقابة والتي غالبا ما تأتي متأخرة بالنظر إلى الحركة المتسارعة لارتكاب المخالفات ولاسيما فيما يخص ظهور وتكاثر السكن العشوائي.
– صعوبة تطبيق الإجراءات القانونية على ارض الواقع والتعرف على المخالفين الذين غالبا ما يغيبون أثناء عملية المراقبة.
– عدم تجريم بعض المؤسسات التي تستأنف الأشغال الموقوفة وبيع العقارات التي تفتقر لشروط السلامة.
– ضعف تكوين الأعوان المكلفين بضبط المخالفات، مما يعيق تحرير محاضر معاينة سليمة، الأمر الذي يضعف موقف الإدارة.

وتجدر الإشارة إلى أن ضبط هذه المخالفات خول لها المشرع إمكانية الضبط وهذا لجهات متعددة (وهو ما يجعل تعدد المتدخلين من سلبيات النظام الجاري به العمل خصوصا فيما يتعلق بتحديد المسؤوليات)إلا أن معظم الأعوان لا يتوفرون على الخبرة التقنية التي تسمح لهم بضبط هذه المخالفات كما أن النقص القانوني في التكوين هو الآخر يساهم في هذه الإشكالية.

2.6.2.رقابة أملاك الدولة لعقارها

إضافة إلى مفتشي التعمير وضباط وأعوان الشرطة القضائية المكلفين برصد المخالفات وخاصة الواقعة على العقار فان المشرع كلف مفتشي أملاك الدولة برصد هذه المخالفات والتبليغ عليها من خلال مايلي:

تتمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إطار اختصاصاتها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلية في الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة المخصصة وغير المخصصة.

تمارس الرقابة من طرف أعوان ذوي كفاءة ومحلفين حائزين رتبة مفتش على الأقل[1]

وخلال سعينا في الحصول على حصائل رقابة مفتشي أملاك الدولة للعقار التابع لمصالحهم ونظرا لقلتها وانعدامها في سنوات أخرى فإننا لم نتمكن من ذلك ،بل إن القلة من القضايا المرفوعة أمام المحاكم والمتعلقة بالاستيلاء على عقارات ملك للدولة من طرف الخواص، والتي فصلت فيها المحاكم لصالح مصالح أملاك الدولة عجزت هذه الأخيرة حتى عن توفير حقوق المحضر القضائي لتنفيذ الأحكام الصادرة لصالحها[2]،هذا دون ذكر العقارات الممنوحة في مختلف اللجان ولم تنزع من أصحابها رغم عدم انجازهم للمشاريع المصرح بها تبعا لدفتر الشروط،أو تغييرهم للنشاط غير المصرح به خلال منحهم للعقارات.

---
[1] المادة 134 (متممة بالمادة 38 من القانون رقم08-14 مؤرخ في 20 يوبيو2008)
[2] مكتب المنازعات بمديرية أملاك الدولة لولاية ورقلة، نوفمبر 2011

7.2. تأثير القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 على السكن الفوضوي

إن ضعف شعور السكان بالاستقرار داخل الأحياء باعتبارها أحياء غير قانونية، اثر بالسلب على تعاملهم مع المجال، ومن خلال الجولات الميدانية والمقابلات التي أجريناها مع لجان الأحياء الفوضوية والسكان، أوضحوا أن صدور القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، وعزم الجهات المسئولة تسوية الوضعية القانونية للأحياء ،ساهم في ارتفاع سعر العقار داخل هذه الأحياء[1] مما شجع السكان للعمل على تحسينها بإدخال مواد البناء الحديثة،والتقرب من مكاتب الدراسات لإعادة تخطيط مساكنهم والجدول رقم (26) يوضح عدد الملفات المعالجة في إطار هذه القانون

الجدول رقم (26) يوضح عدد الملفات المقبولة من طرف لجنة الدائرة

السنة	عدد الملفات المعالجة
2010	34

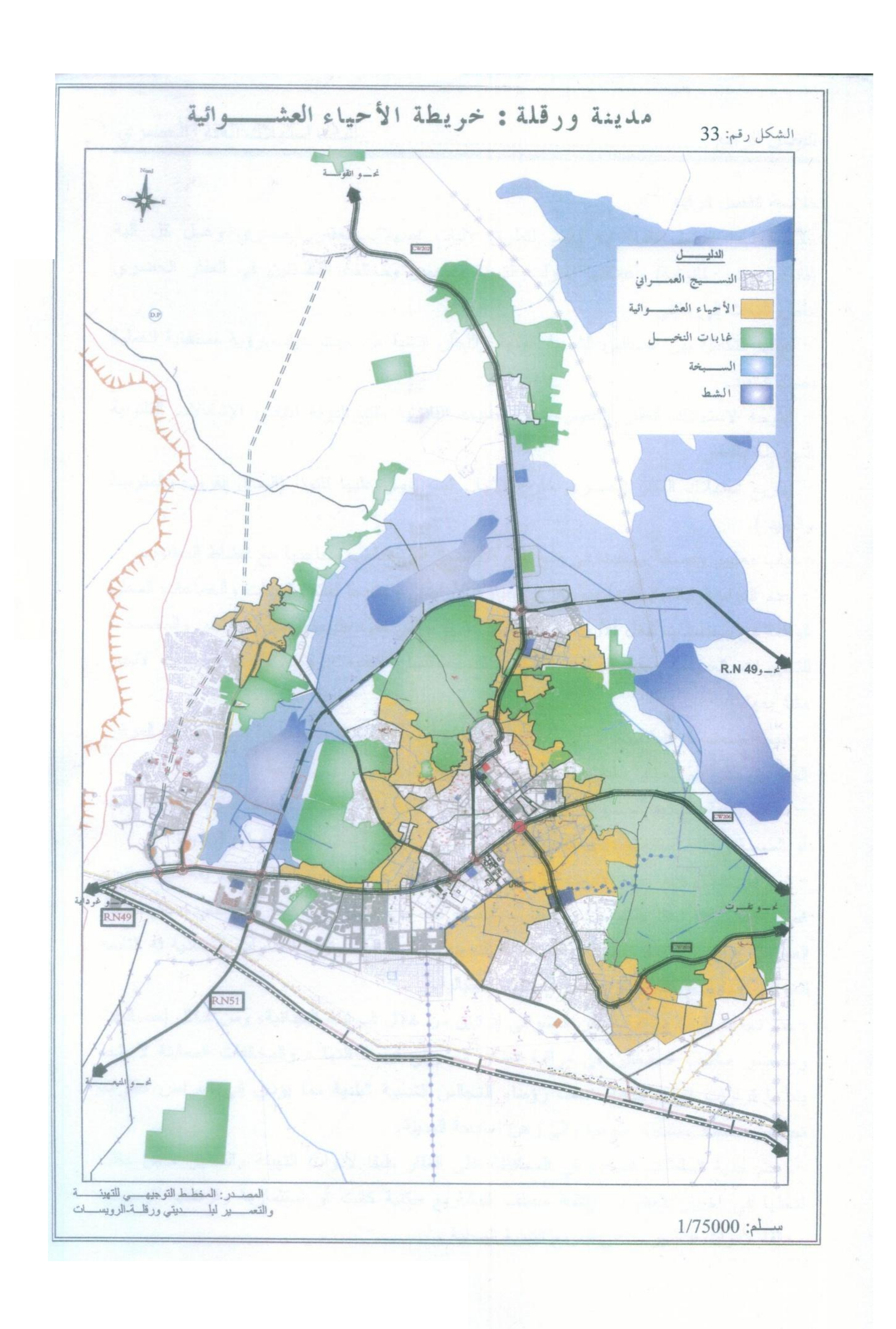
المصدر : مديرية التعمير والبناء مارس2011

يتضح من الجدول ضعف الملفات المعالجة ويرجع ذلك إلى تأخر المراسيم التطبيقية لهذا القانون154/09 والصادرة بتاريخ 2009/05/02 ولقلة عملية التوعية لهذا القانون .

خلاصة الآليات غير القانونية

إذا كان التحكم في الآليات غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري ممكن بالنسبة للآلية الأولى المتمثلة في تحويل العقارات عن وجهتها الأصلية المحددة في أدوات التهيئة والتعمير، وذلك بالاحترام الصارم لتوجيهاتها ،فان التحكم في الآلية الثانية المتمثلة في السكن العشوائي الذي يسرع استهلاك العقار الحضري ويشجع الاستيلاء على ملك الغير (ملك الدولة) ويخلق نسيج عمراني بدون هوية ،والتي تعد أهم آلية في هذه العملية معقدة لتعدد المتدخلين وضعف تكوينهم وقلة عددهم مما يقلل من ردع المخالفات وصعوبة المراقبة .

[1] هيئة الخبراء العقاريين لولاية ورقلة أوضحت أن سعر العقار داخل هذه الأحياء كان يتراوح من 450 إلى 500 دج/م^2 وبعد سريات القانون ارتفع إلى 1500 إلى 2000 دج /م^2 أي بنسبة


مدينة ورقلة : خريطة الأحياء العشوائية
الشكل رقم: 33
الدليل
النسيج العمراني
الأحياء العشوائية
غابات النخيل
السبخة
الشط
R.N 49
R.N49
R.N51
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي ورقلة-الرويسات
سلم: 1/75000

خلاصة الفصل الرابع

خلاصة لهذا الفصل نقول انه وبعد التطرق لآليات استهلاك العقار الحضري وعمل كل آلية (قانونية وغير قانونية) وعلاقتها بأدوات التهيئة والتعمير ومختلف المتدخلين في العقار الحضري خلص البحث إلى مايلي :

– غياب التكامل بين المجالس الشعبية البلدية واللجان التقنية من حيث غياب رؤية مستقبلية للعملية بصدد التنفيذ.

– التوجه لاستهلاك العقار الحضري ذو الطبيعة القانونية ملك للدولة لتفادي الإشكالات القانونية المرتبطة بالعقار.

– تسريع استهلاك العقار الحضري خارج الآجال المنصوص عليها قانونا (المدى القريب والمتوسط والبعيد).

–غياب معايير واضحة ومحددة في منح قطع الأراضي التي تتناسب مساحتها مع النشاط المطلوب.

– عدم التزام الوكالة العقارية بدورها في حيازة الأراضي وحشدها لفائدة الهيئات والجماعات المحلية الواقعة في مخططات شغل الأراضي المصادق عليها ،والتي تعود طبيعتها ملك للخواص والمخصصة للتجهيزات العمومية يجبر الهيئات العمومية للتوجه للجان التقنية الولائية لإيجاد أرضيات لانجاز مشاريعها.

– نتيجة ضعف الرقابة لهذه اللجان فإنها لم تقم بنزع أي من العقارات الممنوحة للمستثمرين والمرقين العقاريين الذين لم ينجزوا مشاريعهم وبرامجهم السكنية كما تعهدوا للجان التقنية.

– غياب رؤية للتجديد الحضري لدى اللجان التقنية الولائية من خلال استرجاع عقار الأحياء القديمة أو المهملة وإعادة استغلاله داخل النسيج العمراني وتركيزها على استهلاك العقارات الجديدة.

– تبين من خلال تتبع عمل الآليات القانونية لاستهلاك العقار الحضري أنها تشجع بطريقة غير مباشرة عملية المضاربة العقارية واحتكار العقار، ويتضح ذلك من خلال منح العقارات البعيدة عن النسيج العمراني بداعي الملكية القانونية ملك الدولة للتجهيزات المختلفة وترك العقارات المحاذية له التابعة للخواص مما ينتج عنه ارتفاع أسعارها بصورة خيالية.

–عدم نجاعة آليات مراقبة السكن العشوائي إذ تبين من خلال الدراسة الميدانية، ومن خلال إحصائيات ومحاضر مختلف المتدخلين في مراقبة السكن العشوائي لوحظ قلتها ، والمخالفات المعاينة لا يتخذ بشأنها قرارات الهدم، نتيجة ضعف رؤساء المجالس الشعبية البلدية مما يؤدي إلى انقراض عقارات تحتضن مستقبلا منشآت عمومية والى رهن استدامة المدينة.

– عدم جدية السلطات المحلية في المحافظة على العقار طبقا لأدوات التهيئة والتعمير ، من خلال تدخلها في اختيار العقارات لإقامة مختلف المشاريع سكنية كانت أو استثمارية وفرضها لتوجيهات مخالفة لأدوات التعمير بداعي تسريع التنمية المحلية .

خلاصة الجانب التطبيقي

من خلال دراسة الجانب التطبيقي تبين أن مدينة ورقلة تتمتع بمؤهلات طبيعية عمرانية اقتصادية ،كما أن استهلاك العقار بها يتم وفق آليتين إحداهما قانونية والأخرى غير قانونية.

تتمحور الآلية القانونية خاصة حول اللجان التقنية الولائية التي لعبت دورا هاما في استهلاك العقار وتسريع وتيرته ،أما الآلية غير القانونية فهي تشير إلى استهلاك غير عقلاني وبدون أي مرجعية تشريعية،حيث لعب السكن العشوائي دورا كبيرا في فرض منطقه على المدينة من حيث انه استولى على العقارات خاصة منها التابع لأملاك الدولة أو البلدية، واستحوذ على العقارات المبرمجة للتجهيزات المبرمجة حسب أدوات التهيئة والتعمير.

الخلاصة العامة

إن ظاهرة استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية بدأت تعرف ارتفاعا ملفت للانتباه في السنوات الأخيرة وخاصة في مدينة ورقلة بفعل تعدد العمليات التعميرية من برامج سكنية واستثمارية وتجهيزات ماجعلها ظاهرة جديرة بالدراسة والاهتمام .

ومن اجل البحث عن خلفيات هذه الظاهرة قام البحث بطرح التساؤل حول **آليات استهلاك العقار الحضري** وكإجابة محتملة لهذا التساؤل صاغ البحث فرضيتين،الأولى أرجع فيها استهلاك العقار الحضري إلى غياب رؤية عمرانية شاملة للمتدخلين في التعمير أدى إلى استهلاك غير عقلاني للعقار الحضري في حين انطلقت الثانية من فكرة أن استهلاك العقار الحضري يتم وفقا لآليات غير متجانسة.

ومن اجل التحقق من ذلك على ارض الواقع قام البحث باعتماد المنهج الوصفي كونه ساعدنا في دراسة وتحليل مختلف عناصر الظاهرة ،كما استخدمنا عدة تقنيات لجمع المعلومات الميدانية أهمها استمارة المقابلة إضافة لوثائق رسمية (لمخططات ،جرائد رسمية ،تقارير.......) ولكي يكون هذا البحث منظم ومترابط قمنا بتقسيمه إلى جانبين :

❖ جانب نظري واحتوى على مدخل عام للدراسة وفصلين.

✓ حيث احتوى الفصل الأول على أهم المراحل التاريخية لتطور التشريع القانوني للتعمير واهم الأنظمة المتحكمة فيه والى تأثير تعدد المتدخلين في التعمير والعلاقة الموجودة بينه وبين العقار وصولا الى نتائج السياسة العمرانية على المدينة الجزائرية.

✓ أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه أيضا إلى التطور التاريخي للأنظمة العقارية في الجزائر وكذا أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار واهم المتدخلون فيه.

❖ أما الجانب التطبيقي وكان الهدف منه هو إسقاط الخلفية النظرية على ارض الواقع ،حيث تم اختيار مدينة ورقلة كدراسة حالة فاحتوى على فصلين:

✓ الفصل الثالث تطرقنا فيه إلى الدراسة الجغرافية والديموغرافية والعمرانية لمدينة ورقلة،حيث عرضنا فيه التطور التاريخي والسكاني والعمراني للمدينة إضافة إلى الدراسة التحليلية التي أظهرت أن مدينة ورقلة اتبعت نفس أشكال توسع المدن الصحراوية المتمثلة في الشكل التقليدي المتمثل في القصور والشكل الاستعماري الذي عرف إدخال نمط أوروبي ذو طابع شطرنجي ليأتي في الأخير الشكل الحديث الذي شهدته المدينة بعد الاستقلال من أحياء وأنماط سكنية جديدة ميزتها عدة أشكال وتصاميم غير متجانسة فيما بينها .

✓ الفصل الرابع والأخير تطرقنا فيه إلى آليات استهلاك العقار الحضري من آليات قانونية وغير قانونية، حيث تعرضنا إلى تاريخ إنشاء الآليات القانونية ودورها وكيفية استهلاكها للعقار الحضري أما الآليات غير القانونية فتطرقنا لعملها ومدى استهلاكها للعقار الحضري في غياب الرقابة العمرانية وربطنا ذلك بأدوات التعمير وخلصنا ا ن الآليات القانونية لاتنتج مدينة بقدر ماتوسع المجال الحضري

من خلال منح العقارات لمختلف البرامج سكنية أو استثمارية وعادة تكون مخالفة لأدوات التعمير أما الآليات غير القانونية في غياب الرقابة فتستهلك حتى العقارات غير القابلة للتعمير ناهيك عن استنزاف العقارات المخصصة للتجهيزات كما نصت عليها أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها مما يؤدي إلى مراجعتها لإيجاد أوعية عقارية جديدة للبرامج المختلفة.

كما أن نتائج هذا البحث تجيب عن الإشكالية المطروحة وتحقق فرضياتها.

وعلى ضوء النتائج التي أسفرت عنها الدراسة ،نرى أن من بين الاقتراحات والتوصيات التي لها قيمة في حل مشكلة الاستهلاك غير العقلاني للعقار الحضري والتي قد تفيد في عملية التخطيط المستقبلي للمدينة مايلي:

1.حول محور التعمير

– حمل اللجان التقنية الولائية وإلزامها على احترام أدوات التهيئة والتعمير وذلك حتى تكون الإدارة قدوة للمواطنين في مجال التقيد بالضوابط والأحكام.

– تعزيز الاختصاصات الموكلة لمديريات التعمير من خلال التأكيد على إلزامية رأيها واعتبار تأشيرتها ضرورية بالنسبة لباقي المصالح المتدخلة في ميدان التعمير.

– يتعين على رؤساء المجالس الشعبية المحلية اتخاذ كافة التدابير اللازمة لتمكين الهيئات المنتخبة والفاعلين المحليين من الإطلاع على مضامين مخطط التهيئة قبل عرضه للمناقشة ،وذلك من اجل تفعيل مبدأ التشاور وإشراك كل الفعاليات المحلية في إعداد الصيغة النهائية لوثائق التعمير والتي سوف تصبح فيما بعد ملزمة للجميع.

– التقليل من إحداث متدخلين جدد في قطاع التعمير وتدعيم الإدارات الموجودة ماديا وبشريا .

– تحديد الجهات المناط بها عملية التخطيط الحضري وبيان مسؤوليتها وصلاحياتها في إدارة العملية التخطيطية ،والدور الذي تقوم به كل من هذه الجهات ، وتنظيم العلاقة وتحيد آليات التنسيق فيما بينهم الأمر الذي يترتب عليه عدم تداخل الصلاحيات أو تضارب الأدوار ،وبذلك يمكن معالجة موضوع ازدواجية أو تعدد السلطات التي تمارس المهام التخطيطية .

وتعتبر مسالة ازدواجية أو تعدد الجهات التي تمارس مهام التخطيط العمراني، من القضايا الرئيسية المؤثرة على إعداد أو تنفيذ خطط برامج التخطيط الحضري.

– دمج الاستثناء في ميدان التعمير وتحديد معايير الاستفادة منه حسب طبيعة المشاريع مع اعتبار الخصوصيات الجهوية والمحلية.

– سن تشريعات مرنة لملائمة ومراجعة أدوات التعمير اعتمادا على دراسات قطاعية تنجز ويصادق عليها في آجال قصيرة.

– الحرص على ضمان تجانس وثائق التعمير عند السماح بالاستثناء .

– السماح في حالات خاصة أو عند الضرورة القصوى ،بمنح استثناء كلي أو جزئي لمقتضيات التعمير لصالح قطاعات أو هيئات محددة بدقة.

2. حول محور العقار الحضري

* الاستفادة من الخبرات الأجنبية في دراسة حل مشكل العقار.

* إنشاء هيئة رقابية لمتابعة تطبيق ما جاءت به أدوات التهيئة والتعمير pos او pdau على ارض الواقع وذلك لتفادي انتهاك وسؤ استغلال العقار الحضري.

* التركيز على الدراسات العقارية قبل الشروع في إعداد وثائق التعمير قصد التمكن من تحقيق عدالة عقارية خلال الإسقاطات المجالية وكذا ضمان تنفيذ مضمون هذه الوثائق .

* القيام بدراسة وتحديد أماكن الاستثمارات خلال عملية وضع وثائق التعمير مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة العقارات المتواجدة.

* المسح الشامل للأراضي العقارية ومعرفة طبيعتها القانونية لتوفير الاحتياطات العقارية .

* العمل على وضع الآليات الكفيلة بالاستغلال الأمثل للأراضي الشاغرة خلال عملية وضع وثائق التعمير داخل المناطق الحضرية عوض التفكير في توسيع هذه الأخيرة .

* إرفاق القيمة المالية لأرضية المشروع مع الغلاف المالي للمشروع لانجازه في اقرب وقت بدل من البحث عن أرضيات ذات طبيعة قانونية ملك للدولة بعيدة عن الشبكات والتهيئة والنسيج العمراني.

* العمل على إحداث الإطار المؤسساتي الكفيل باقتراح الحلول الناجعة لكافة القضايا المتعلقة بالعقار ضمانا لتحكم متميز في التوسع العمراني.

* التركيز على نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وتفعيل مقتضياتها من لدن الجماعات المحلية قصد توفير رصيد عقاري جماعي .

* وضع بنك معلومات للمعطيات العقارية أو ما يسمى بالإعلام العقاري على مستوى كل جهة .

* إنشاء سوق عقارية حرة واستحداث غرامات في حق المضاربين في السوق العقارية.

* إرساء سياسة المدينة وفق اطر قانونية وعلمية محددة، من خلال إقحام المواطن بمشاوراته ومتابعته وتقيمه لأي برنامج.

* اقتناعا بالدور النشيط والفعال للجماعات المحلية في رسم معالم التهيئة والتعمير وتوسيع المدن والتنمية المحلية ، لهذا يجب البدء بعملية إصلاح وذلك برد الاعتبار للبلديات على الخصوص في تسيير العقار والتحكم فيه،وهذا في إطار سياسة اللامركزية الحقيقية عملا بمقولة "من يسيطر على إقليمه يسيطر على مستقبله " وفي هذا الصدد نشير إلى ضرورة حث البلدية وتشجيعها على إيجاد نظم اتفاقية مع الملاك العقاريين وهذا في إطار سياسة عقارية محلية مدروسة ومرسومة مسبقا ،الأمر الذي

يسمح للبلدية أن تقوم بوضع مخططات للعمليات العقارية المستقبلية بمشاركة الملاك العقاريين وهذا بتشجيع هؤلاء على الاستغلال الأحسن لملكياتهم العقارية وتفادي المضاربة وتسهيلا للبلدية على إنشاء احتياطات عقارية تحسبا لزيادة نمو البلدية مستقبلا ويعد ذلك تأكيدا لمبدأ المشاورة .

– القيام بمسح الأراضي وتحديد مختلف الأراضي الخاصة بالبناء سواء الخاصة بملك الدولة او البلدية أو المواطن على كل المستويات القريب والمتوسط والبعيد.

– تفعيل القوانين الخاصة بالعقار وتسوية وتنظيم العقود الملكية للحد من السكن العفوي.

– إدماج التوسعات العمرانية للمدينة لضمان الترابط بين النسيج العمراني القديم والحديث لتخفيف الحد من مشكل الحصول على العقار والخاص منه الأراضي القابلة للتعمير عن طريق الحد من المضاربة في العقار عن طريق المراقبة.

– تلبية الحاجيات الإسكانية اللازمة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب كما وكيفا.

– معالجة مناطق التوسع العشوائي والحد من توسعها.

– القيام بإنشاء لجنة مشتركة تضم جميع المتدخلين في الرقابة العمرانية من مفتشي التعمير والشرطة العمرانية ومفتشي أملاك الدولة وأعوان مصالح البلدية مع التركيز على الرقابة القبلية (قبل بداية الأشغال) أو أثناء القيام بهذه الأشغال وبشكل دوري ومباغت مع إحداث نموذج موحد لمحضر معاينة المخالفة لتفادي بعض الإشكالات التي تؤدي إلى رفض المتابعة في حق المخالف.

– تشديد المراقبة ضد المخالفات المرتكبة بالخصوص في مناطق حيوية أو حساسة (مناطق معرضة للأخطار ،أماكن التجهيزات الجماعية ،ارتفاق الطرق...).

المراجع

قائمة المراجع

أولا: باللغة العربية

I. المؤلفات العامة :

01. احمد خالد علام و عبد الغني شعبان عبد العظيم :العمران والحكم المحلي في مصر ،مكتبة الانجلو المصرية ،القاهرة ،مصر،2000

02. احمد خالد علام،محمد احمد عبد الله،مصطفى الديناري:تاريخ تخطيط المدن ،مكتبة الانجلو المصرية ،القاهرة ،مصر، 1993

03. الصادق مزهود :ازمة السكن قفي ضوء المجال الحضري ،دار النوف هادف ،الجزائر 1995

04. الفاضل خمار :الجرائم الواقعة على العقار ،دار هومة ،الجزائر ،2008

05. السيد عبد العاطي السيد :دراسات في علم الاجتماع الحضري ،دار المعرفة الجامعية الإسكندرية ، مصر،2008

06. العربي لوكارفي:معجم العقار وتهيئة الاقليم،الدار العربية للعلوم .ناشرون،بيروت،لبنان 2007

07. احمد خالدي: الشفعة ،بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري ،دار هومة ،الجزائر 2006

08. ادجار هوفر :النظرية المكانية في اختيار المكان المناسب للنشاط الاقتصادي ،ترجمة د ،عوت عيسى غوراني ،دار الآفاق الجديدة ،بيروت ،لبنان 1974

09. بالحاج معروف:العمارة الإسلامية،دار قرطبة ،الجزائر 2007

10. بن يوسف إبراهيم :إشكالية العمران والمشروع الإسلامي ،مطبعة أبو داود ،الجزائر ،1992

11. بوجردة مخلوف :العقار الصناهي ،دار هومة ،الجزائر، 2006

12. بشير التجاني :التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ،ديوات المطبوعات الجامعية ،الجزائر 2000

13. بشير العلاق :التسويق العقاري ،المنظمة العربية للتنمية الإدارية ،القاهرة ،مصر 2010

14. تشارلو ابرمز:المدينة ومشاكل الاسكان ،دار الافاق الجديدة ،بيروت ، لبنان 1964

15. ثائر مطلق محمد عياصرة :التخطيط الاقليمي ،دار الحامد للنشر والتوزيع،عمان ،الأردن 2009

16. حمدي باشا عمر :نقل الملكية العقارية ،دار هومة ،الجزائر ،2000

17. حمدي باشا عمر :حماية الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة ،الجزائر،2004

18. خالد علام :تخطيط المدن ،مكتبة الانجلو المصرية، مصر 1998

19. خلف الله بوجمعة :العمران والمدينة،دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ،عين مليلة ،الجزائر 2005

20. رمول خالد: الاطار القانوني زوالتنظيمي لاملاك الوقف في الجزائر ،دار هومة ،الزائر 2004

21. روبير اوزيل: فن تخطيط المدن،ترجمة بهيج شعبان ،الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ،الجزائر 1973
22. سماعين شامة :النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دار هومة ،الجزائر، 2004
23. شريف رحماني :الجزائر غدا، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،بدون ذكر السنة
24. صبري فارس الهيتي :التخطيط الحضري ،دار اليازوري عمان ،الاردن 2008
25. صونية بن طيبة :الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ،دار الهدى ،عين مليلة الجزائر 2010
26. عابد بن جليد :مدن جزائرية ،تكوين حياة مدنية وتهيئة،المركز الوطني للبحث في الانثروبولوجية الاجتماعية والثقافية 2010
27. عجة الجيلالي: ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ،دار الخلدومنية ،الجزائر 2005
28. عبد الفتاح محمد وهيبة :في جغرافية العمران ،دار النهضة العربية ،بيروت ،لبنان 1972
29. عيسى ابراهيم :اسس البحث الميداني في جغرافية المدن،دار المعرفة الجامعية ،الإسكندرية ،مصر ،بدون ذكر سنة الطباعة
30. فاطمة عبد العزيز سليمان الحمدان :مدينة جدة ،الموقع ، البيئة ،العمران ،السكان ،دار المجتمع للنشر والتوزيع جده المملكة السعودية ،1990
31. فتحي محمد ابو عيانة:جغرافية العمران دار المعرفة الجامعية ،الإسكندرية ،مصر2006
32. ليلى طلبة :الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة ،الجزائر 2010
33. مارك كوت: الجزائر .. المجال المقلوب، ترجمة د. خلف الله بوجمعة ،دار الهدى ،2010
34. محمد الهادي لعروق :مدينة قسنطينة ،دراسة في جغرافية الهمران ،ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون ،الجزائر 1984
35. مولود ديدان:النشاط العقاري ،دار بلقيس ،الجزائر ، 2009
36. نبيل صقر:العقار الفلاحي نصا وتطبيقا ،دار الهدى ،عين مليلة ،الجزائر 2008

II. المجلات باللغة العربية

01. المنظمة العربية للتنمية الإدارية:المؤتمر العربي الاول للتنمية العقارية والعمرانية ،ابوظبي ،الامارات العربية المتحدة اكتوبر 2008

02. المنظمة العربية للتنمية الإدارية:المؤتمر العربي السابع للادارة البيئية ،القاهرة ،مصر ديسمبر 2008

03. الاكاديمية العربية للعلوم :الموسوعة العربية للمعرفة من اجل التنمية المستدامة ،الدار العربية للعلوم ،ناشرون،بيروت لبنان،2006

04. المجلة الجغرافية العربية :الجمعية الجغرافية المصرية ،القاهرة ،مصر ،2004

05. مجلة السكن والعمران في الجزائر :وزارة السكن والعمران "من اجل النوعية"2010

06. مجلة اللجنة الوطنية للتنمية الريفية :التجديد الريفي ،أوت 2006

07. مجلة العمران والتقنيات الحضرية :مؤسسة الحضنة للطباعة والنشر والبرمجيات ،المسيلة الجزائر، 2009 .

III. البحوث والدراسات

01. آسيا ليفة :تطور أنظمة إنتاج العقار الحضري ببلدية قسنطينة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ،تحت إشراف الدكتور محمد العهادي لعروق،كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية،قسم التهيئة العمرانية جامعة منتوري ،قسنطينة 2001

02. بن خالد الحاج :دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه ،حالة مدينة المسيلة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ،تحت إشراف الدكتور عميش علاوة معهد التسيير والتقنيات الحضرية ،المسيلة 2009

03. زيداني حليمة:المدن العتيقة بالجزائر بين التدهور ومحاولة الحفاظ حالة مدينة تقرت، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ،تحت إشراف الدكتور خلف الله بوجمعة معهد التسيير والتقنيات الحضرية ،أم البواقي 2007

04. قواس مصطفى :الإشكالات المطروحة بالتحصيصات السكنية بمدينة باتنة،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ،تحت إشراف الدكتور العايب حفيظ ،كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية،قسم التهيئة العمرانية جامعة منتوري ،قسنطينة 2005

IV. التعليمات والمذكرات الداخلية

01. تعليمة وزارة التجهيز الخاصة بإنشاء اللجنة الولائية للتهيئة والتعمير تحت رقم 123 بناريخ 1991/04/14ص 04الى07

02. التعليمة الخاصة بتحديد قيمة العقارات :الصادرة عن المديرية العانة للأملاك الوطنية والمؤرخة في 1991/07/23 تحت رقم 92/1991/ص :121الى 130

03. التعليمة الخاصة بإجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية تحت رقم 648الصادرة عن ولاية ورقلة بتاريخ 2009/05/27

04.   قرار وزاري مشترك رقم 04 مؤرخ في 2011/05/14 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة كم طرف الدولة.

V. التقارير

01.تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي<<**العقار في الجزائر، عائق للتنمية الاقتصادية** الجزائر>>2004 ص10

02.التقرير السنوي لمديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية ورقلة مارس 2010

03 تقرير الجلسات الجهوية للتعمير لولاية الوسط ورقلة يوم19 مارس 2011

04 تقرير الجلسات الوطنية للتعمير الجزائر يومي 19-20 جوان 2011

05   كتيب أملاك الدولة

VI.   الجريدة الرسمية

01. الأمر رقم 74-26 الصادر في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات (**الجريدة الرسمية رقم 19**).

02.الأمر رقم 75-74 الصادر في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح للأراضي وتأسيس السجل العقاري (**الجريدة الرسمية رقم92**).

المرسوم التنفيذي 76-28 الصادر في 1976/02/07 المحدد للسقف المسموح بامتلاكه من اجل الحاجيات بالميدان المهني (**الجريدة الرسمية رقم 17**).

03.الأمر رقم 76-48 الصادر في 25 /05/ 1976 المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة (**الجريدة الرسمية رقم :44)**

04.القرار الوزاري المشترك الصادر في 1978/10/09 يتضمن المصادقة على دفتري الشروط المتعلقين بتنازل البلديات عن الأراضي التابعة لاحتياطاتها العقارية (**الجريدة الرسمية رقم: 42)**.

05. المرسوم التنفيذي رقم 02/86 الصادر في 1988/01/12 المتضمن ضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها (**الجريدة الرسمية رقم 01)**.

06.القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري. (**الجريدة الرسمية رقم 49)**.

07. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير (**الجريدة الرسمية رقم 52:)**.

08.المرسوم التنفيذي رقم 405/90 الصادر في 1990/12/22 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (**الجريدة الرسمية رقم:56)**.

09.المرسوم التنفيذي رقم 11/91 الصادر في 1991/04/27 المحدد للقواعد المطبقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة (**الجريدة الرسمية رقم :21**).

10.المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الصادر في 1991/05/28 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك(**الجريدة الرسمية رقم: 26**).

11.المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الصادر في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به(**الجريدة الرسمية رقم:26**).

12. المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الصادر في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها (**الجريدة الرسمية رقم:26**).

13.المرسوم التنفيذي رقم 455/91 الصادر في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية (**الجريدة الرسمية رقم :60**).

14. قرار وزير المالية الصادر في 1991/12/31 المتضمن تعيين محافظات عقارية وتحديد دوائرها (**الجريدة الرسمية رقم :21**).

15. قرار وزير التجهيز الصادر في 1992/02/19 المحدد لشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج للاستثمارات (**الجريدة الرسمية رقم 25**).

16.المرسوم التنفيذي رقم 134/92 الصادر في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد منح الراضي العامة (**الجريدة الرسمية رقم :26**).

17.المرسوم التنفيذي رقم 289/92 الصادر بتاريخ 1992/07/08 (**الجريدة الرسمية رقم 55**).

18. المادة رقم 31 من قانون المالية لسنة 1993 الصادر بموجب المرسوم التشري01/93 المؤوخ في 1993/01/19 (**الجريدة الرسمية رقم :04**).

19.المرسوم التشريعي 03/93 الصادر في 1993/03/01 المتضمن تنظيم النشاط العقاري (**الجريدة الرسمية رقم 14**).

20.المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤوخ في 1993/07/19 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المؤوخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري (**الجريدة الرسمية رقم 34**).

21.المرسوم رقم 271/93 الصادر في 1993/11/10 يحدد كيفيات تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية (**الجريدة الرسمية رقم 74**).

22. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1994/04/24 المتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق الفرعية لتحديد القيمة الايجارية الجبائية في مجال الرسم العقاري المطبق على الملكيات غير المبنية وتقييم الأملاك العقارية في حالة وجود نقص في التصريح (**الجريدة الرسمية رقم :70)**

23.القرار الوزاري المشترك الصادر 1994/07/09 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك الصادر في 1990/03/10 **(الجريد الرسمية رقم 73).**

24. المرسوم التنفيذي 322/94 الصادر في 1994/10/17 المتضمن إلغاء البيع التلقائي للأراضي لصالح المستثمرين (**الجريدة الرسمية رقم :67).**

25.المرسوم التنفيذي رقم 483/97 الصادر في 1997/12/15 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه (**الجريدة الرسمية رقم :83).**

26.القانون رقم10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 1991/05/22 والقانون رقم 10/02 المؤرخ في 2002/12/14.

27. قانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 يعدل ويتمم القانون29/90 (الجريدة الرسمية رقم51)

27 .القانون08/02 المؤرخ في 2002/05/08 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها(الجريدة الرسمية رقم 34)

28. القانون06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة(الجريدة الرسمية رقم 34)

29.القانون 15/08المؤوخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها (الجريدة الرسمية رقم 27)

30.مرسوم تنفيذي 152/09والمرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 اللذين يحددان شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية(الجريدة الرسمية رقم 27)

31. مرسوم تنفيذي 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات(الجريدة الرسمية رقم 27)

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية

1. ALAIN.lipietz: **le tribut foncier urbain circulation du capitale et propriété foncière dans la production du cadre bâtit** édition non citée. Paris.1974 p: 11.59et 101

2.DENIS Barthelemey : **comment mesurer la valeur des terres études fonciers** édition non citée .paris. septembre 1985 .p:11.60et 181

3. DENIS Barthelemey: **La rente foncière approches et empiriques** quelques éléments la contradiction terre/ capital en agriculture édition non citée. paris .sans année;11et 12

4.PHILIPPE PANERAI JEAN CASTEX JEAN-CHARLES DEPAULE: **formes urbaines de l'ilot à la barre** édition barzakh,2009

5.MARC COTE: **l'espace algérien les prémices d'un aménagement** office des publication universitaires l'Algérie,1983

6.FRANCOISE CHOAY: **L'urbanisme**, utopies et réalités une anthologie, édition du seuil, paris France,1965

7.MAOUIA SAIDOUNI: **Eléments d'introduction a l'urbanisme**, histoire, méthodologie, réglementation, édition casbah, Alger,2000

8.PIERRE-HENRI DERYCKE JEAN-MARIE HURIOT DENISE PUMAIN: **Penser la ville**, théories et modèles, édition anthropos, paris, France,1996

9.PIERRE SIGOLES, GALILA EL KADI,RACHID SIDI DOUMADINE: **L'urbain dans le monde arabe** politiques, instruments et acteurs, édition CNRS ,2000.

10.MARIE-FLORE MATTEI, DENISE PUMAIN **Données urbaines** édition, economica,paris,france2000

11.PATRICK GERARD **Pratique du droit de l'urbanisme** édition, eyrolles paris, France, 2003

12.JEAN PELLETIER, CHARLES DELFANTE **Villes et urbaniseme dans le monde** édition, Armand collin paris, France, 2000.

الملاحق

الملحق رقم 01

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT

LE MINISTRE

Alger, le 14 AVR 1991

N° 123/...

MESSIEURS LES WALIS
EN COMMUNICATION A
MESSIEURS LES DIRECTEURS DE L'URBANISME
ET DE LA CONSTRUCTION.

à voir avec DUC

Vu

OBJET/ - Mise en oeuvre des nouvelles dispositions en matière d'urbanisme.

REFER/ - Loi 90.29 du 1er Décembre 1990.

Les textes législatifs relatifs à la wilaya, à la commune, au foncier, au domaine, et à l'urbanisme, introduisent un nouveau cadre procédurier en matière de planification et de gestion urbaine.

Les dispositions préconisées par la Loi 90.29 du 1er Décembre 1990, relative à l'aménagement et à l'urbanisme impliquent quant à leur application, une phase de transition devant permettre la généralisation des nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Ces textes précisent les prérogatives des différents services chargés de l'initiation, de l'adoption et de l'approbation des instruments et des procédures d'aménagement et d'urbanisme.



5 - CREATION DE COMMISSION D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

En l'absence de plan d'occupation des sols qui définit l'usage et les droits à construire au niveau de l'unité de parcelle, une commission d'aménagement et d'urbanisme peut être instituée pour procéder aux implantations appropriées des projets de constructions ou d'installations, réalisés pour le compte de la collectivité, de la wilaya, et de l'Etat, et de leurs établissements publics.

Cette commission, dans le respect des lois et règlements en vigueur, aura pour missions:

- d'examiner la compatibilité du projet d'implantation avec le plan d'aménagement et d'urbanisme, s'il existe, ou les règles générales d'aménagement et d'urbanisme;

- de vérifier l'insertion du projet d'implantation compte tenu de la répartition des équipements existants et de son impact en matière de dessertes en VRD, de transport, de servitudes, et de nuisances;

- de s'assurer de la constructibilité du terrain en rapport avec la nature du sol.

Par ailleurs, dans le cadre des actions d'urbanisation au titre des plans d'urbanisme existants et de la mise en oeuvre des nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme, la commission d'aménagement et d'urbanisme aura également pour missions:

- d'examiner tout projet d'interêt national, régional ou local, ou structurant, pouvant modifier les dispositions des plans d'urbanisme en vigueur, en vue d'évaluer ses effets et impacts et de préconiser toute mesure specifique de préservation, de protection et de sauvegarde;

- de donner son avis sur les demandes de lotissements, de construction et de démolition à caractère exceptionnel;

- de proposer toute forme d'urbanisation alternative qui s'impose pour le développement harmonieux de l'armature urbaine de la wilaya en rapport avec la dynamique régionale;

- d'attirer l'attention de l'Etat et des Collectivités Locales concernées sur les formes d'urbanisation préjudiciables ou non conformes;

- de donner son avis sur le contenu des études d'aménagement et d'urbanisme lors de leur élaboration;

- d'informer et de sensibiliser le citoyen par l'organisation de journées d'études sur les projets d'interet général.

En ce qui concerne l'organisation de la commission d'aménagement et d'urbanisme, celle-ci s'établit comme suit:

- pour les projets dont le permis de lotir ou de construire relève de la compétence du Président de l'Assemblée Populaire communale, la composition de la commission de l'aménagement et de l'urbanisme est la suivante:
  . le Président de l'APC ou son représentant - Président,
  . le représentant des services de l'urbanisme et de la construction de la wilaya,
  . les représentants des autres services techniques concernés,
  . le promoteur utilisateur ou son représentant,

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخليـــــة
والجماعات المحلية

وزارة المالية

وزارة السكن و العمران

قرار وزاري مشترك رقم 54 مؤرخ في 14 MAI 2011 الموافق لـــ المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

وزيــــر الداخليـــة والجماعات المحليـــة،

وزيــــر المـــــاليـــــــــة،

وزيــــر السكـــن و العمـــران،

- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10-149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية 1431 الموافق لـــ 28 ماي 2010، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة؛
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المعدل والمتمم، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، لاسيما المادتين 12 و13؛
- بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03 صفر 1424 الموافق لـــ 05 أفريل 2003، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير أو البناء، المعدل والمتمم؛
- بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 11 جمادى الثانية 1432 الموافق لـــ 14 ماي 2011، الذي يحدد للمواصفات التقنية والشروط المالية المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم؛

يقـــــررون:

المادة الأولى: يُبين هذا القرار، في إطار أحكام المادتين 12 و13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المذكور أعلاه، شروط وكيفيات التنازل، بالتراضي، عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات الترقوية المدعمة من طرف الدولة.

المادة 2: يدخل في إطار أحكام هذا القرار، المُرقين العقاريين كما هو محدد في التشريع الساري المفعول.

المادة 3: يجب أن تُعين مسبقا، الأراضي التي يُلتمس شراؤها في إطار أحكام هذا القرار، من طرف مصالح أملاك الدولة وإبلاغها لدى المرقيين العقاريين حسب أحكام هذا القرار.

المادة 4: تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المشترين وكذلك كيفيات فسخ البيوع في حالة عدم التقيّد بالتزاماتهم عن طريق الإجراء المنظم لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، وكذا نموذج دفتر الشروط المُرفق بهذا القرار.

المادة 5: من أجل كل قطعة أرضية تابعة لأملاك الدولة معينة طبقا لأحكام المادة 3 أعلاه، يقوم المدير الولائي المكلف بالسكن بإطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرقين العقاريين المهتمين على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعينة وكذا نموذج دفتر الشروط للمشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك رقم المؤرخ في السالف الذكر.

المادة 6: يجب على المرقين العقاريين المهتمين، إرسال طلب اقتناء قطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة والمُعينة، إلى الوالي المختص إقليميا مصحوب بملف معد، في عشر نسخ (10)، يتضمن مايلي:

- تصميم المشروع مرفق بوصف المسكن؛
- سعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية؛
- دفتر شروط المشروع مصادق عليه طبقا للنموذج المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك رقم المؤرخ في السالف الذكر.

يجب أن يحدد دفتر الشروط، تحت طائلة الرفض، آجال الإنجاز، مخطط التمويل، الوصف المفصل للسكنات والمحلات المبرمجة الأخرى وكذا تفصيل عن مجمل الخدمات المتوقعة؛

- السجل التجاري، الأنظمة الأساسية للمرقي العقاري وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج للأشهر الثلاث الأخيرة.
- تصريح يُبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال الدراسات أو إنجاز المشاريع العقارية؛
- شهادة صادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية (ص. ض.ك.م.ت.ع.) تُبين التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

يتم إخضاع طلب الاقتناء، خلال 15 يوما، للدراسة من قبل اللجنة التقنية الولائية المنصوص عليها في المادة 8 أدناه.

المادة 7: على أساس تصنيف المرقين العقاريين طبقا للمعايير وجدول التنقيط المرفق في الملحق الثاني لهذا القرار وكذا دراسة دفتر الشروط للمشروع المذكور في المادة 6 أعلاه، يتم اقتراح المرقي أو المرقين العقاريين المعنيين للوالي المختص إقليميا من طرف اللجنة التقنية الولائية المنصوص عليها في المادة 8 أدناه.

المادة 8: تتكون اللجنة التقنية للولاية من الأعضاء:

- الوالي أو ممثله، رئيسا؛
- مدير أملاك الدولة؛
- مدير السكن والتجهيزات العمومية؛
- مدير التعمير والبناء؛
- مدير التخطيط وتهيئة الإقليم؛
- مدير التنظيم والشؤون العامة؛
- مدير الأشغال العمومية؛
- مدير الري؛
- مدير المناجم والصناعة؛
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

يمكن للجنة دعوة أي شخص بإمكانه تنوير أشغالها.

يُكلف المدير الولائي المكلف بالسكن بالأمانة التقنية للجنة.

المادة 9: على الوالي المختص إقليميا موافاة المرقين العقاريين المعنيين في أجل لا يتعدى (30) يوما على الأكثر، إبتداء من تاريخ إيداع الملف الكامل، برد يوضح حسب الحالة، أن طلبه:

- تم قبوله حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط للمشروع؛
- تم قبوله على أساس ملاحظات تقنية التي يجب رفعها في أجل تحدده اللجنة التقنية نظرا لطبيعتها وأهميتها؛
- تم رفضه، بشرح الأسباب.

المادة 10: يبلغ الوالي في أجل 15 يوم، قرار التصريح بالتنازل للمرقي العقاري المعني وكذا المصالح المعنية.

المادة 11: على أساس قرار الوالي المذكور في المادة 10 أعلاه، على المرقي العقاري أن يسلم، في أجل يحدد من طرف اللجنة التقنية حسب أهمية المشروع، دون أن يتجاوز خمسة (05) أشهر، إلى المدير الولائي المكلف بالسكن، ملف تنفيذ المشروع مصحوب بالرأي التقني لمصالح الولاية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء.

المادة 12: إستنادا إلى دفتر شروط المشروع والمصحوب بملف تنفيذ المشروع المؤشر عليه من طرف مصالح الولاية المكلفة بالعمران وكذا هيئة المراقبة التقنية للبناء، وبعد تسديد سعر التنازل وكذا النفقات المرتبطة بالمعاملة، يُعد ويُسلم عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة في أجل (30) يوما، يرفق له دفتر الشروط المطابق للنموذج المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه.

المادة 13: يُمنح تخفيض على القيمة التجارية كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة، للأراضي التابعة لأملاك الدولة المتنازل عنها من أجل برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، على أساس النسب التالية:

- ولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة: 80%؛
- ولايات الهضاب العليا والجنوب: 95%؛
- الولايات الأخرى: 90%؛
- 100% لبرنامج 65.000 مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك.

غير أنه، عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذي استعمال غير السكني، يجب حصر التخفيض على مساحة الأرضية المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط.

المادة 14: تلغى أحكام القرار الوزاري المؤرخ في 05 أفريل 2003 السالف الذكر.

المادة 15: يتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

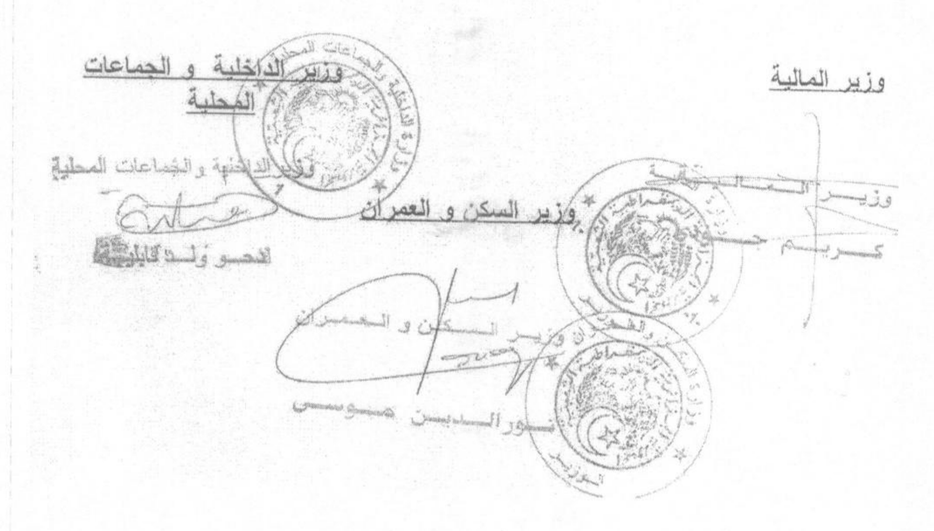
14 MAI 2011

الجزائر في،

وزير المالية

وزير الداخلية و الجماعات المحلية

وزير السكن و العمران



الملحق رقم 03

"*المادة 14* : تقيد حركة المواد والمنتوجات الكيميائية الخطرة في سجلين خاصين يمسكهما لهذا الغرض المتعامل في مكان العمل حسب الكيفيات المحددة أدناه، وتؤشر هذين السجلين وتراقبهما دوريا المصالح المؤهلة في المديرية الولائية المكلفة بالطاقة والمناجم".

المادة 7 : تعدل وتتمم المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 03 – 451 المؤرخ في 7 شوال عام 1424 الموافق أول ديسمبر سنة 2003 والمذكور أعلاه وتحرر كما يأتي :

"*المادة 23* : دون الإخلال بالأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، يترتب على عدم مراعاة أحكام هذا المرسوم اتخاذ التدابير التي يمكن أن تكون حسب الحالة :

– التوقيف المؤقت للنشاط من قبل الوالي بعد إعذار غير مجد من المصالح المؤهلة،

– سحب الاعتماد من قبل الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.

يمكن أن ترفق هذه التدابير بأحكام تحفظية من أجل الحفاظ على الأمن العام".

المادة 8 : تعدل المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 03 – 451 المؤرخ في 7 شوال عام 1424 الموافق أول ديسمبر سنة 2003 والمذكور أعلاه وتحرر كما يأتي :

"*المادة 25* : يتعين على المتعاملين أن يتقيدوا، انتقاليا، بأحكام المادتين 4 و 5 أعلاه، المتعلقة بالاعتماد في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المذكور في المادة 5 من هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

المادة 9 : تستبدل تسمية "المديرية الولائية المكلفة بالمناجم والصناعة" المذكورة في المواد 7 و 8 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 03 – 451 المؤرخ في 7 شوال عام 1424 الموافق أول ديسمبر سنة 2003 والمذكور أعلاه، بتسمية "المديرية الولائية المكلفة بالطاقة والمناجم".

المادة 10 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 26 محرّم عام 1431 الموافق 12 يناير سنة 2010.

أحمد أويحيى

مرسوم تنفيذي رقم 10 – 20 مؤرّخ في 26 محرّم عام 1431 الموافق 12 يناير سنة 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

———

إن الوزير الأول،

– بناء على التقرير المشترك بين وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية،

– وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 – 3 و125 (الفقرة 2) منه،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 91 – 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 01 – 03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 08 – 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 – 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 – 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07 – 120 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 – 152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 – 153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 5 (الفقرة 4) من الأمر رقم 08 – 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، وتدعى في صلب النص "اللجنة".

المادة 2 : تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات الذي تمسكه والمتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، بما يأتي :

- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي المتوفرة طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09 – 152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 والمذكور أعلاه،

- تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية،

- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجّه للاستثمار في إطار الاستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار،

- اقتراح كل طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي طبقا للمادة 8 أدناه، على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات،

- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهيأة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات،

- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها،

- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين، بواسطة كل وسائل الاتصال،

- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية،

- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،

- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،

- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها،

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية،

- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09 – 152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 والمذكور أعلاه.

المادة 3 : تضم اللجنة :

- الوالي أو ممثله، رئيسا،
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع،
- مدير الأملاك الوطنية،
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية،
- مدير التعمير والبناء،
- مدير النقل،
- المدير المكلف بالطاقة والمناجم،
- مدير البيئة،
- مدير الإدارة المحلية،
- مدير المصالح الفلاحية،
- المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات،

- مدير التجارة،

- مدير الشؤون الدينية والأوقاف،

- مدير السياحة،

- المدير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية،

- مدير التشغيل،

- مدير الثقافة،

- المدير المكلف بالموارد المائية،

- مدير الجهاز المكلف بتسيير المنطقة الصناعية،

- ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا،

- ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية،

- ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،

- مدير الوكالة العقارية في الولاية،

- ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة،

- ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار.

يمكن اللجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها.

يمكن إسناد مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلتها وسيرها بموجب النظام الداخلي للجنة الذي يحدد نموذجه بتعليمة وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والصناعة وترقية الاستثمارات.

ترسل اللجنة الفرعية التقنية إلى اللجنة، كل ستة (6) أشهر، تقريرا يتعلق بمتابعة مشاريع الاستثمار.

المادة 4 : تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر، وكلما دعت الضرورة إلى ذلك.

تفصل اللجنة في الطلبات في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما.

المادة 5 : يتولى المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تسيير أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي.

المادة 6 : تدوّن اقتراحات منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود أو بالتراضي في محاضر يوقعها الأعضاء الحاضرون.

المادة 7 : عندما تقترح اللجنة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود، يتخذ الوالي قرارا يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

المادة 8 : يرسل المترشح للامتياز بالتراضي على قطعة أرض، طلبا إلى اللجنة يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع.

عندما تعتبر اللجنة أن الطلب قابل لمنح الامتياز بالتراضي، طبقا للمادة 7 من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، يرسل الوالي التوصية إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات لتقديمها للدراسة على مستوى المجلس الوطني للاستثمار.

المادة 9 : ترسل اللجنة كل ستة (6) أشهر تقريرا عن نشاطها يبين العرض العقاري المتوفر وإمكانيات الولاية، إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة إلى الوزيرين المكلفين بالأملاك الوطنية وترقية الاستثمارات.

المادة 10 : يؤهل مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا، بصفة انتقالية وبعد مصادقة اللجنة، لمتابعة منح الامتياز بالتراضي غير القابل للتحويل إلى تنازل، طبقا لأحكام الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، عندما يكون منح الامتياز هذا مرخصا به بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، متخذ قبل تاريخ أول سبتمبر سنة 2008.

المادة 11 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07 - 120 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 والمذكور أعلاه.

المادة 12 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 26 محرّم عام 1431 الموافق 12 يناير سنة 2010.

أحمد أويحيى

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ص /

ولاية ورقلة

الأمانة العامة

قرار رقم: 236 المؤرخ في 28 مارس 2010

يتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

إن والي ولاية ورقلة:

- بمقتضى الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم،
- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 1990/04/07 و المتعلق بالبلدية، المتمم،
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 1990/04/07 و المتعلق بالولاية، المتمم،
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري،المعدل والمتمم،
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 و المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل، و المتمم،
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،المعدل
- بمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،المتمم ،
- بمقتضى الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 2001/08/20 والمتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم،
- بمقتضى الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية،
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2004/03/03 المتضمن تعيين السيد أحمد ملفوف والياً لولاية ورقلة،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 المعدل والمتمم الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسيرها و يضبط كيفيات ذلك ،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 1994/07/23 المحدد لأجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها ،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 1995/09/06 المتضمن صلاحيات مصالح التنظيم والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمهما وعملهما ،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2009/05/2 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2009/05/2 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 2010/01/12 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها،

وباقتراح من الامين العام للولاية

يقرر مايلي

المادة الأولى: تنشاء على مستوى ولاية ورقلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

المادة 02: تتكون اللجنة من السادة:

الأمين العام للولاية	رئيسا ،
رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع	أعضاء ،
مدير أملاك الدولة	عضواً ،
مدير التخطيط والتهيئة العمرانية	عضواً ،
مدير التعمير والبناء	عضواً ،
مدير النقل	عضواً ،
المدير المكلف بالطاقة والمناجم	عضواً ،
مدير البيئة	عضواً ،
مدير الإدارة المحلية	عضواً،
مدير المصالح الفلاحية	عضواً،
مدير التجارة	عضواً،
مدير الشؤون الدينية والأوقاف	عضواً،
مدير السياحة	عضواً،
المدير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية	عضواً،
مدير التشغيل	عضواً،
مدير الثقافة	عضواً،
المدير المكلف بالموارد المائية	عضواً،
مدير الجهاز المكلف بتسيير المنطقة الصناعية	عضواً،
ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا	عضواً،
ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية	عضواً،
ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري	عضوا،
مدير الوكالة العقارية في الولاية	عضوا،
ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة	عضوا،
ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار	عضوا .

يمكن اللجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها ، كما يمكن إسناد مهمة متابعة إقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية طبقا للفقرتين الأخيرتين من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 2010/01/12 المذكور أعلاه.

المادة 03: تكلف اللجنة على اساس بنك المعلومات الذي تمسكه و المتكون من مجموع المعلومات تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، بالمهام التالية :

- اقتراح منح الإمتيازعن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الاراضي المتوفرة ، طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2009/05/2 المذكور اعلاه ،
- تحديد استراتيجية الإستثمار على مستوى الولاية ،
- المساهمة في الضبط والإستعمال الرشيد للعقار الموجه للإستثمارفي إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الإعتبار ،

- اقتراح كل طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 2010/01/12 المذكور اعلاه ، على المجلس الوطني للإستثمار عن طريق الوزيرالمكلف بترقية الإستثمارات ،
- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهيأة ومجهزة تكون موجهة لإستقبال الإستثمارات ،
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الإستثمارية عليها ،
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للإستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الإتصال ،
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية ،
- اقتراح انشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة ، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما ،
- اقتراح انشاء مناطق نشاطات جديدة ، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما ،
- متابعة إقامة المشاريع الإستثمارية وتقييمها ،
- متابعة إنجاز المشاريع الإستثمارية الجارية ،
- معاينة بدء نشاط المشاريع الإستثمارية طبقا لاحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2009/05/2 المذكور اعلاه.

المادة 04: تجتمع اللجنـــة مرة واحـــدة في الشهر، وكلما اقتضت الضرورة ويتولى أمانتها مصالح المدير المكلف بالطاقة والمناجم .

المادة 05: ترسل اللجنة كل ستة(06) أشهر تقريرا عن نشاطها يبين العرض العقاري المتوفر و إمكانيات الولاية إلى وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية مع نسخة الى الوزيرين المكلفين بالاملاك الوطنية و ترقية الإستثمارات.

المادة 06: تلغى أحكام القرار الولائي رقم 501 المؤرخ في 2007/06/04 المعدل ، المذكور اعلاه .

المادة 07: يكلف كل من السادة الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم والشؤون العامة ، و باقي أعضاء اللجنة كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في نشرة القرارات الإدارية لولاية ورقلة .

حرر بورقلة في : 28 مارس 2010



الـــوالي

أحمد ملفــوف